



## הארגונים

המרכז הערבי לתכנון אלטרנטיבי  
הקליניקה האורבנית - האוניברסיטה העברית  
הקואליציה לדיוור בר השגה

# דיוור בר השגה בחברה הערבית בישראל תמונת מצב והמלצות

כתיבה: רים סוויד, חגית נעלי-יוסף, ענאיה בנא-ג'ירייס  
הגהה ועריכה: מוחמד ח'לילייה

הדוח התאפשר הודות לסימון קרן סוריה והקרן החדשה לישראל



## תוכן העניינים

3	תקציר
5	פרק ראשון - האוכלוסייה הערבית בישראל - רקע ונתונים
7	פרק שני - יחמת הפרויקט בחברה הערבית
7	הסיוורים
8	סיוור ראשון - לוד
9	סיוור שני - חיפה
11	סיוור שלישי - עכו
13	סיוור רביעי - נצרת
15	סיוור חמישי - סח'נין
17	סיוור שישי - טייבה
19	פרק שלישי - סוגיות מרכזיות בקידום דיוור בר השגה בחברה הערבית
	נושא ראשון - קידום תכניות מפורטות המאפשרות יישום של דיוור בר השגה
21	להשכרה בתוך הישובים הערביים
22	נושא שני - הדרת הישובים הערביים מתכניות המעודדות שיווק של דיוור בהישג יד
26	נושא שלישי - סיוע ברכישת או בניית דירה - קושי בקבלת משכנתאות ומענקי מקום
28	נושא רביעי - נכסי רשות הפיתוח
30	נושא חמישי - הפליה, חסמים והיעדר מימוש של תכניות סיוע לפרט
	נושא שישי - העלאת מודעות להזדמנויות של התחדשות עירונית המשלבת
32	כלים ליישום דיוור בר השגה ביישובים ערבים
34	נושא שביעי - ניהול ותחזוקה של המרחב המשותף
35	נושא שמיני - אוכלוסייה מחוסרת קרקע
	נושא תשיעי - העדר התייחסות פרטנית לצרכי החברה הערבית בעת תכנון
36	ישוב מעורב או שכונה בתוך ישוב מעורב
38	פרק רביעי - המלצות למתווי פעולה
42	הקואליציה לדיוור בר השגה

## דיוור בר השגה בחברה הערבית בישראל - תמונת מצב והמלצות

### תקציר

דו"ח זה הינו תוצר של עבודה של הקואליציה לדיוור בר השגה בישראל, אשר הובילה פרויקט לימודי ייחודי שביקש ללמוד מקרוב ולעומק את סוגיות הדיוור והדיוור בר-השגה בחברה הערבית בישראל.

דיוור בר השגה הינו נושא תכנוני מהותי אך סבוך, שטרם הוסדר באופן משביע רצון במדיניות הממשלה ועוגן במוסדות התכנון בישראל. דיוור בר השגה בחברה הערבית בישראל סבוך אף יותר, במיוחד כשמדובר בחברה בה סוגיות הקרקע, הבניה והדיוור הן כולן סוגיות טעונות פוליטית. הקואליציה לדיוור בר השגה בישראל, המונה גופים חברתיים ואקדמיים העוסקים בקידום זכויות האדם בתחום דיני התכנון והבניה, מציעה חשיבה חדשה על בעיית הדיוור בישראל במטרה לתת מענה למחסור בדיוור בהישג יד הן בחברה היהודית והן בחברה הערבית.

בדו"ח זה מבקשת הקואליציה להביא בפני אנשי מקצוע וגורמים נוספים המשפיעים על התכנון והבניה בחברה הערבית, תוצאות הפרויקט הלימודי שקידמה הקואליציה בחברה הערבית במשך כשנתיים, ולהציג מידע מרוכז ותכליתי על סוגיות הדיוור הקיימות בחברה הערבית היום ועל האפשרויות הקיימות להתערבות לצורך מתן מענה למצוקות הדיוור בישובים הערביים ולהטמיע את הדיוור בר השגה בתכנון בישובים אלה.

מטרת הדוח הינה להציג תמונת מצב עדכנית והמלצות להמשך מחקר ופעילות לשינוי חברתי למתן מענה לחלק מבעיות הדיוור הקיימות, הן על ידי רשויות המדינה והרשויות המקומיות, והן על ידי ארגוני החברה האזרחית.

הדוח בא להוסיף על דוחות מעמיקים וחשובים שכבר נעשו בעניין מצוקת הדיוור בחברה הערבית. דוחות רבים התמקדו בסוגיית ההפליה התכנונית והיעדרן של תכניות מתאר ותכניות מפורטות ברבים מן הישובים הערביים, בהפליה בהקצאת קרקעות ובקביעת גבולות השיפוט, בצמצום מרחב ההתפתחות של הישובים על ידי הגבלתם בתחום שיפוט מצומצם, והקמת ישובים קהילתיים המיועדים לאוכלוסייה יהודית, הפיתוח הלקוי של התשתיות בישובים אלו והשירותים הניתנים להם על ידי הרשויות ועוד.

דוח זה אינו עוסק בסוגיות הנ"ל אלא מוסיף ומסמן נושאים נוספים המטרידים את האזרחים ברשויות המקומיות הערביות או ברשויות מקומיות מעורבות מבחינת השגות הדיוור, תנאי הדיוור ותמהיל הדיוור.

הדו"ח מחולק לארבעה פרקים: הפרק הראשון מציג נתונים גיאוגרפיים, דמוגרפיים, כלכליים-חברתיים של האוכלוסייה הערבית; הפרק השני, מתאר את הפרויקט שהקואליציה לדיוור בר השגה יזמה בתוך החברה הערבית, לרבות הסיורים שהתבצעו במסגרת לימוד הנושא בתוך הישובים הערביים והיישובים המעורבים; הפרק השלישי מתאר את הממצאים העיקריים של תהליך הלימוד; והפרק הרביעי מתאר מסקנות, ממצאים, סיכום והמלצות.



## חלק ראשון- האוכלוסייה הערבית בישראל- רקע ונתונים

### תקציר

האוכלוסייה הערבית מנתה בסוף שנת 2011 1,290,600 נפשות, המהווה 17.2% מהאוכלוסייה בישראל. 91.9% מהאוכלוסייה הערבית גרה ב- 136 יישובים ערביים נפרדים (שכל אוכלוסייתם היא ערבית).

החלוקה של היישובים הערביים ואוכלוסייתם היא לפי הטבלה המפורטת להלן. מפה מס' 1 המצורפת מתארת את הפיזור הגיאוגרפי של הרשויות המקומיות הערביות בתוך ששת המחוזות: צפון, חיפה, מרכז, ירושלים, ת"א והדרום.

### טבלה מס' 1 : פיזור האוכלוסייה הערבית בתחומי הרשויות המקומיות בישראל:

סוג הרשות המקומית	מספר רשויות	מספר יישובים כלולים בתוך הרשות <sup>1</sup>	אוכלוסייה ערבית סוף 2011 (אלפים)	
			מספרים	אחוז מסה"כ האוכלוסייה הערבית
רשויות מקומיות ערביות	79	111	1,086.6	83.1%
רשויות מקומיות ערביות בחלוקה לפי מעמד מוניציפאלי	עיריות	11	399.2	30%
	מועצות מקומיות	64	660.1	51%
	מועצות אזוריות <sup>2</sup>	4	27.3	2.1%
רשויות מקומיות יהודיות	18	27	138.7	10.65%
רשויות מקומיות יהודיות בחלוקה לפי מעמד מוניציפאלי	ערים מעורבות <sup>3</sup>	8	104.8	8.1%
	מועצות אזוריות <sup>4</sup>	9	33.2	2.5%
	ערים יהודיות	1	0.7	0.05%
אחר (יישובים וריכוזים ערביים לא מוכרים ומשפחות בודדות)			65.3	5%
סה"כ יישובים ערביים	138		1,290.6	100%

- רשות מקומיות אחת, לרבות עירייה או מועצה מקומית, יכולה לאגד בתוכה ישוב אחד או יותר. מועצות אזוריות ערביות: מועצה אזורית בוסתן אלמרג' ומועצה אזורית אלבטוף, שכל היישובים בתוכם הם ערביים. ערים מעורבות: מעלות תרשיחא (תרשיחא הינה ישוב ערבי), עכו, נצרת עילית, חיפה, רמלה, לוד, ת"א-יפו וכפר נווה שלום (בתחום מוא"ז מטה יהודה). יישובים ערביים בתוך מועצות אזוריות מעורבות, הינם יישובים נפרדים. עקברה הינה ישוב ערבי שמנוהל בתוך התחום המוניציפאלי של צפת.



## חלק ראשון - האוכלוסייה הערבית בישראל - רקע ונתונים

מהטבלה לעיל, ניתן לראות כי הרוב המוחלט של האוכלוסייה הערבית גר בתוך ישובים נפרדים ומופרדים מהאוכלוסייה היהודית. הרוב הגדול של האוכלוסייה הערבית ממשיך לגור בתוך הרשויות המקומיות הערביות כמרחב הבחירה העיקרי והנגיש עבורו.

רק כ-10% מהאוכלוסייה הערבית מתגוררת בישובים מעורבים, שבהם עירוב בין אוכלוסיה יהודית וערבית, שהאוכלוסייה היהודית בהם בעלת רוב מובהק. רק 0.05% מהאוכלוסייה הערבית עוברת לגור בתוך רשויות מקומיות עם אוכלוסייה יהודית הומוגנית.

ניתן להניח שמרחב המגורים בתוך הערים היהודיות והישובים הקהילתיים הינו מדיר עבור האוכלוסייה הערבית, הן בשל מדיניות הקצאת קרקע, משטר מקרקעין יחד עם מערכת חוקים מפלה (ועדות קבלה, מכרזי קק"ל ועוד) והן בשל היעדר חשיבה אינטגרטיבית ברמת השירותים הניתנים בעיר (למשל – היעדר בתי ספר דוברי ערבית).

לנושא השלכות רבות על נושאי הדיור והפיתוח בתוך הישובים הערביים, כמרחב בחירה בסיסי, שיש לאפשר בו אספקה לצרכי דיור ופיתוח בסיסיים. בנוסף קיימת חובה לפעול למען הגדלת מרחב הבחירה תוך הבטחת הזדמנויות שוות לאוכלוסייה הערבית להשיג דיור מתאים בתוך כל הישובים בישראל.

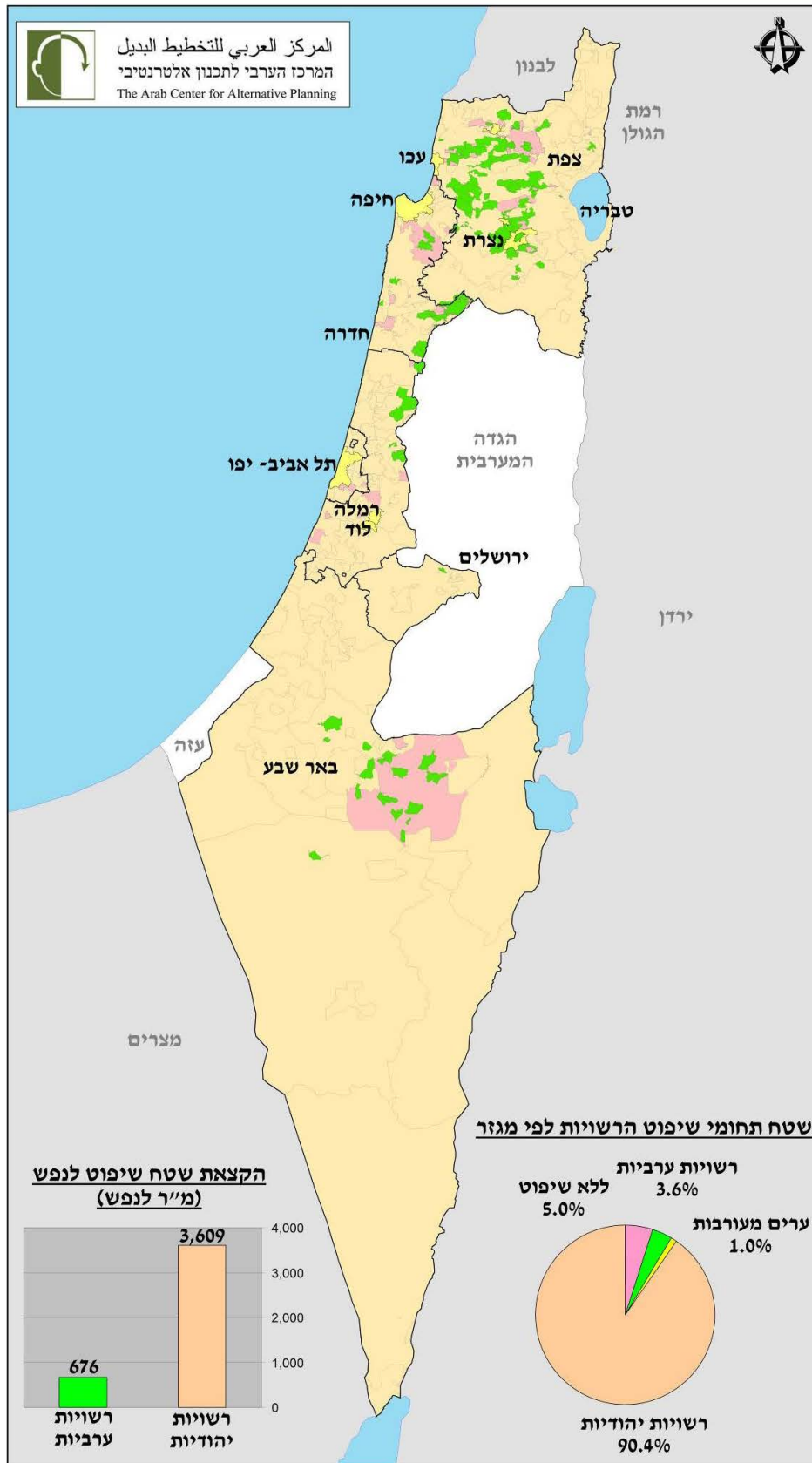
כמרחב בחירה בסיסי, הישובים והרשויות המקומיות הערביות מתקשות לספק מענה לצרכי הדיור והפיתוח. קושי זה נובע בבסיסו ממצוקת הקרקעות הקיימת התלויה בכמה נושאים, לרבות:

1. האפליה המובנת בחלוקת תחומי השיפוט, המהווים את מרחב המחיה עבור הישובים הערביים. בנוסף לשטחי פיתוח מצומצמים (מפה מס' 2 להלן מתארת את חלוקת תחומי השיפוט בין הרשויות המקומיות הערביות והיהודיות).
2. אי קידום מספק של תכניות מתאר ותכניות מפורטות המאפשרות מתן מענה לצרכי בינוי ופיתוח.

3. המחסור בשיווק קרקעות בבעלות מדינה בתוך הישובים הערביים, המיועדים בעיקר למחוסרי קרקעות, המאפשרות פיתוח ומענה לצרכי דיור הולמים.

דו"ח זה אינו דן בבעיות שהזכרנו לעיל, אלא מוסיף ומאיר בעיות נוספות של השגת דיור בתוך הקרקעות והדיור שהוא כיום כן מוקצה בתוך הישובים הערביים. אולם, חשוב להבין כי כלל הבעיות משקפות את המצב הקיים, ואת ערוצי הפעילות השונים הנדרשים.

# מפה מס' 1 - הפיזור הגיאוגרפי של הרשויות המקומיות הערביות, לפי מחוזות



## חלק שני- יוזמת הפרויקט בחברה הערבית:

כחלק מפעילותה לקידום דיור בר השגה, הקואליציה לדיור בר השגה יזמה פרויקט לימודי ממוקד המקדם את הנושא בחברה הערבית, תוך הבנה לייחודיות נושאי התכנון והפיתוח בתוך הישובים הערביים, ולנחיצות קידום פתרונות ההולמים את המבנה התכנוני-חברתי הקיים.

הפרויקט, שהוצע לאחר תהליך ממוקד וסקירה רחבה, התמקד בעיקר בלמידת פרויקטי דיור קיימים בחברה הערבית המקודמים בימים אלה. המטרה היא לאפשר מסגרת בה חברי הקואליציה יוכלו לבחון ולהבין לעומק את הסוגיות הקשורות באופן ישיר בנושא דיור בר השגה.

בתהליך הלמידה נעשה ניסיון להבדיל את הבעיות הקשורות בדיור בר השגה מבעיות אחרות הקשורות בדיור ובמדיניות תכנון בישובים הערביים, למתן מתווי פעולה לקידום פתרונות אקטואליים. הפתרונות ומתווי הפעולה יתבססו בעיקר על הידע התיאורטי והיישומי הרחב של הקואליציה, ויותאמו למאפיינים הייחודיים של החברה הערבית ברובדיהם השונים.

### הסיורים

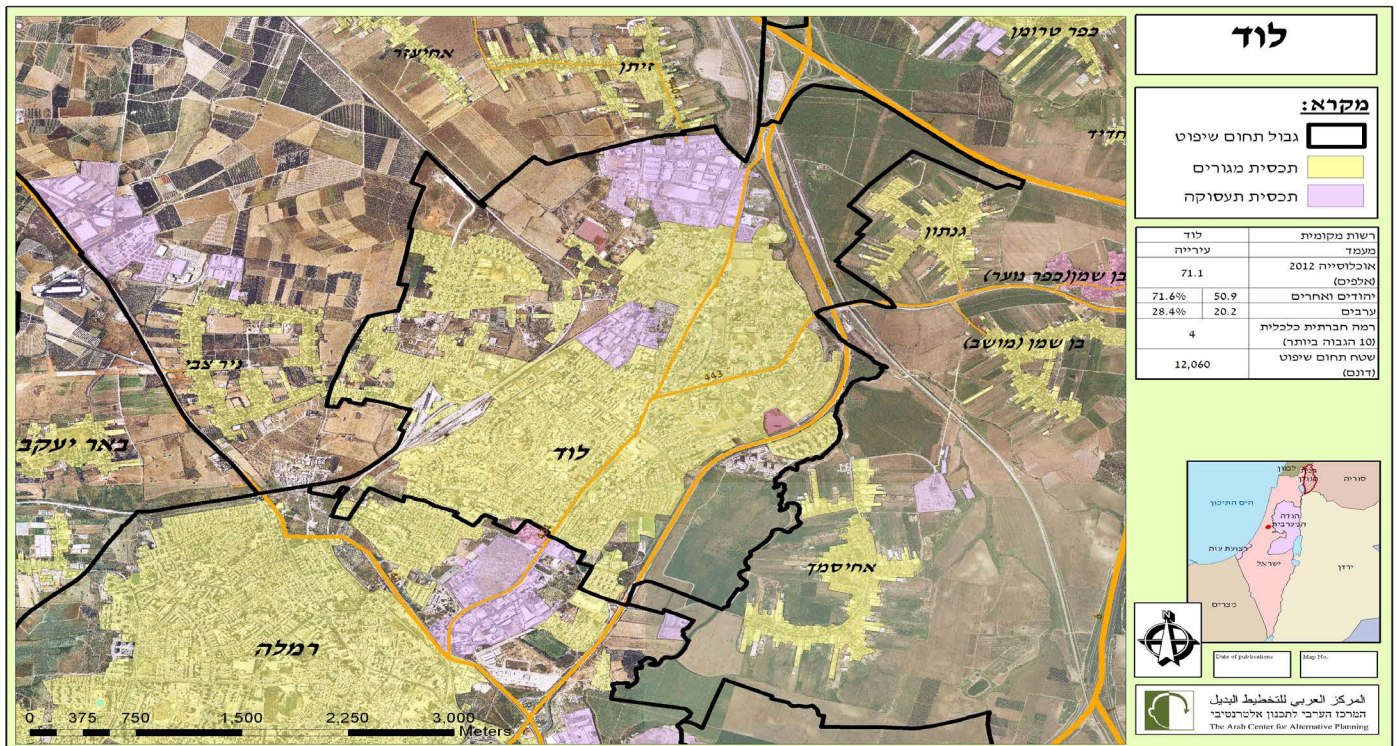
כאמור, על מנת ללמוד את סוגיות הדיור בחברה הערבית לעומק, הוחלט לקדם פרויקט לימודי שיבחן את הסוגיות הללו בערים מעורבות וביישובי מפתח בחברה הערבית שנבחרו לאחר בדיקה של מגוון קריטריונים ומאפיינים.

לצורך ביצוע פרויקט זה, **נבחרו שש ערים**: 3 ערים מעורבות ו-3 ערים ערביות, בהם סיירו חברי הקואליציה והארגונים החברים. במהלך כל אחד ואחד מהסיורים הללו ליווה את צוות הקואליציה נציג של אוכלוסיית המקום, נציג של העירייה ולעתים גם נציג של משרד הפנים ו/או מוסדות התכנון באזור. במהלך הסיורים למד צוות הקואליציה את אופי הבנייה בעיר, את מצוקת הדיור, את פרויקטי הדיור הקיימים ואת עיקר הסוגיות הקשורות לתכנון ולדיור בהישג יד.

בתום ששת הסיורים, קובצו כל הסוגיות שעלו מהערים בהם סייר הצוות וחולקו לפי קטיגוריות. סוגיות אלה מוצגות בהרחבה בפרק השלישי של דו"ח זה.

בפרק זה, אנו מבקשים להציג את ששת הסיורים של הקואליציה, את המארחים ואת עיקר הסוגיות שעלו בכל עיר ועיר. יש להדגיש כי הסיכום בהתבסס על הסוגיות שהועלו בסיור, שעיקרן בעיות ומגבלות, כאשר החלק השלישי של דו"ח זה מפרט אמצעים ומתווים לפתרונות ישימים וברי השגה בתוך הישובים.

## סיור ראשון – לוד



### • קשיים והתמודדויות

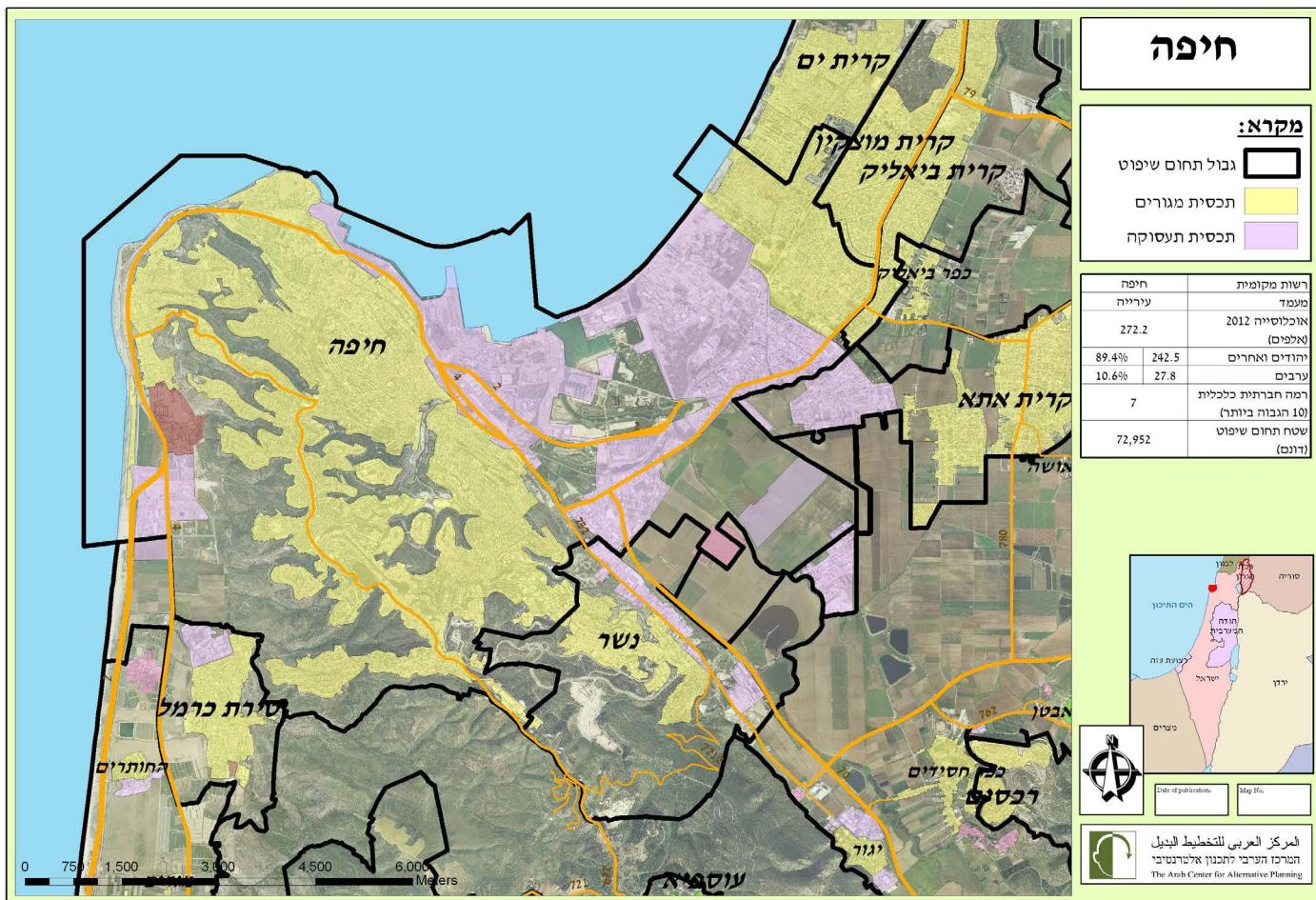
- הקבוצה מתמודדת בימים אלה מול פיתוח למגורים של גרעינים תורניים, שמבוסס על קבוצות רכישה ליהודים דתיים בלבד (בסמיכות לשכונות המאופיינות ברוב תושבים ערביים).
- קושי באיתור קרקע פנויה ו"נקייה" ממורכבות: ריבוי בעלים, אי הסדרה ובעיות נוספות.
- התמודדות עם תדמית של גוף מגיב (התמקדות באקטיביזם סביב הריסות בתים ובנייה בלתי חוקית), לא מזוהים כאוכלוסייה בעלת יחמה.
- חוסר ניסיון ארגוני.
- חילופי תפקידים בתוך העירייה, דבר המקשה על יצירת קשר רציף עם אנשי מקצוע אחראיים.
- קושי בנגישות למידע, מחסור במידע-בעיר, העדר שקיפות בקשר להליכי תכנון.

### • הזדמנויות

- כניסה של סטודנטים לעיר (במסגרת הקמת כפר סטודנטים) ובמסגרת תכנית כללית של אגודת הסטודנטים לפעול בעיר;
- קידום תכנית מתאר עירונית ללוד;
- לקראת קידום פתרונות לדיוור ודיוור בר השגה ברמה הארצית;
- הקמת קבוצות מקומיות נוספות לקידום פתרונות דיוור;
- מוכנות לסיוע מצד מקבלי החלטות מקומיים.



## סיור שני – חיפה



### • סוג ההתארגנות

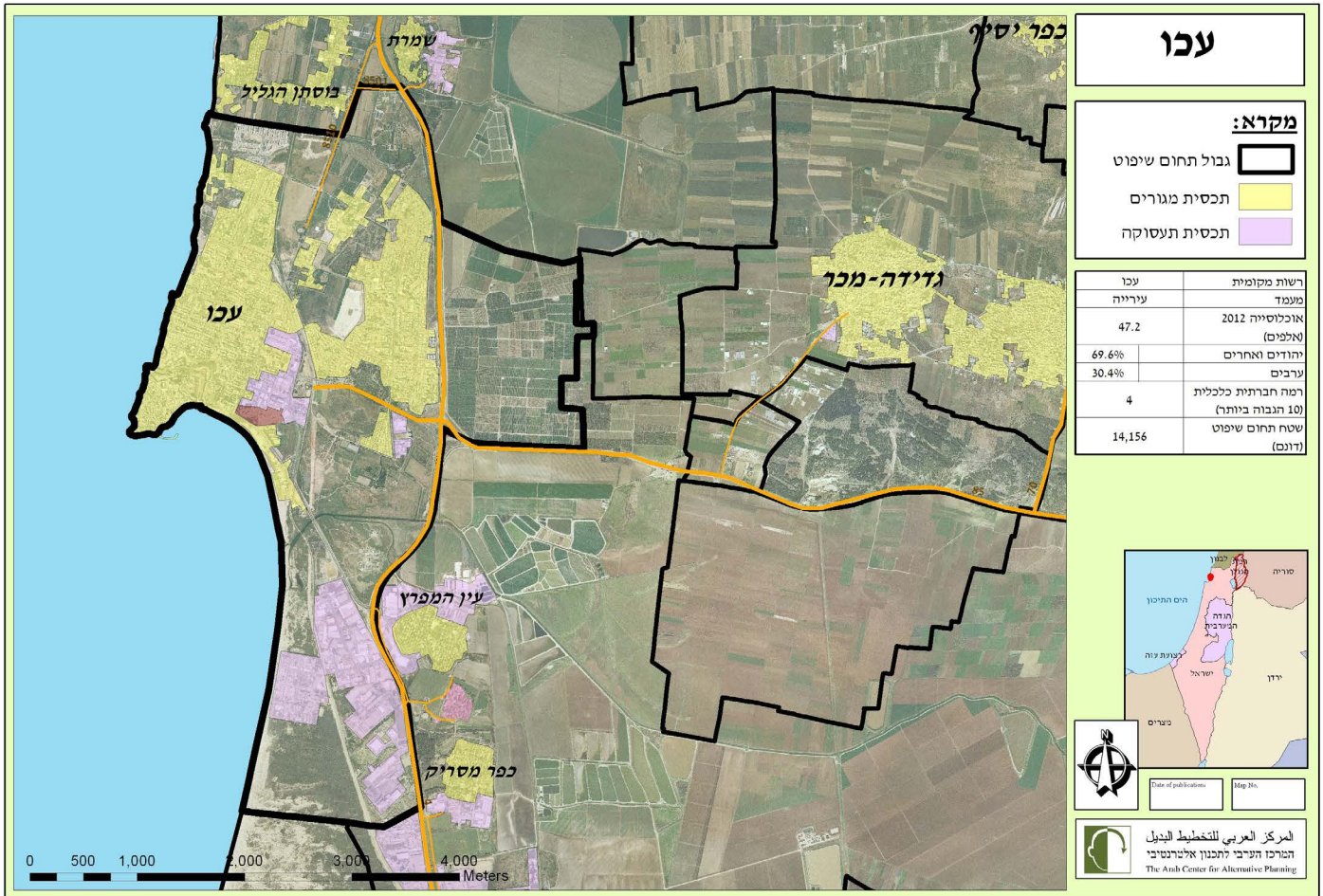
התארגנות החברה האזרחית, בליווי שת"ל. הוקמו שתי קבוצות עבודה משתי שכונות ערביות בעיר חיפה; שכונת ואדי-נסנאס ושכונת אל-עתיקה שמטרתן להגן על השכונות הערביות הללו מפני תכניות חדשות שאינן מתחשבות בצרכים ובמאפיינים של האוכלוסייה המקומית הקיימת (כמו התכנית של שכונת אלעתיקה), ולהעלות את נושא מצוקת הדיור של האוכלוסייה הערבית בשכונות העתיקות של העיר חיפה (ואדי נסנאס).

### • סוגיות הדיור בעיר:

1. מיצוי מלאי הדיור הקיים: חוסר בהיצע בנייני מגורים חדשים, מה שגורם לעזיבתו של הדור הצעיר את השכונה לטובת שכונות אחרות בעיר.
2. תכניות מתאר אינן מתקדמות: המלאי הקיים נמוך מאוד בגלל שתכניות שונות, שהוכנו עבור האזור ע"י גורמים שונים, נתקעו בצנרת ולא הגיעו לשלב היישום.

3. חוסר כדאיות כלכלית עבור יזמים: כתוצאה מאי ההתקדמות של תכניות מתאר וחוסר בפרויקטים חדשים, היזמים מתרחקים מהשכונה ואינם מעדיפים להשקיע בפרויקטים קטנים כגון עיבוי הבינוי במקומות אפשריים.
4. חוסר כלכליות במימוש תכניות קיימות: אווירת הנכאים בה שרויות השכונות לצד בעיות של בניה בלתי חוקית, שאינה זוכה להסדרה, מקטינה את הכלכליות של בנייה חדשה ו/או עיבוי מתחת למחירי עלות, דבר שמרחיק את היזמים והקבלנים מהשכונה.
5. דעיכה עסקית מסחרית: התחרות האזורית מביאה לסגירה ועזיבה של עסקים קיימים ותהליך של דעיכה אטי אך עקבי של העסקים בשכונה.
6. מחסור בשירותים קהילתיים, למיניהם, בנוסף למחסור בפיתוח תשתיות בסיסיות עבור תושבי השכונה.
7. ירידה בביקוש וירידה בערכי הנכסים.
8. דור שלישי של דיירים בנכסי נפקדים של רשות הפיתוח, בניהולה של חברת עמידר, עלול לאבד את זכאותו להמשיך ולהתגורר בדירות אלו כדיירים מוגנים.
9. המצב הפיזי של המבנים רעוע: עמידר, המנהלת את הנכסים עבור רשות הפיתוח, מעמידה את התושבים בפני שתי אפשרויות: לשפץ או לקנות במחירים גבוהים מאוד מה שמותיר את התושבים בפני אפשרות יחידה: לעזוב.
10. סוגיית פיתוח נכסים של רשות הפיתוח ושל עמידר: התושבים טוענים שלרשות הפיתוח ולעמידר אין עניין בפיתוח הנכסים בהם מתגוררת האוכלוסייה הערבית.

## סיור שלישי - עכו



### • סוג ההתארגנות:

התארגנות החברה האזרחית ביחמת האגודה לצדק חלוקתי, הקליניקה המשפטית באוניברסיטת חיפה והעמותה לפיתוח קהילתי עכו. המטרה היא להקים קבוצת פעילים שייעודה העלאת מודעות בנושא פתרונות דיור וכן להקים בסיס להתארגנויות קבוצתיות עתידיות לשם קידום פרויקטים של דיור בר-השגה. בעכו קיימות התארגנויות קהילתיות של מקומיים בשכונות השונות, אולם המתח הוא רב בין הקבוצות, זאת בנוסף לתחושות הייאוש והתסכול שהמקומיים מספרים עליהם בגלל החרפת מצוקת הדיור בשנים האחרונות ללא הישגים משמעותיים של ההתארגנויות הקיימות.

### • סוגיות הדיור בעיר:

1. מגורים בנכסי רשות הפיתוח ודיירים מוגנים לעומת בעלים - העיר העתיקה: בעיות הדיור בעכו העתיקה הן ברובן בעיות של תחזוקת נכסים ישנים מתפוררים, ישנו תהליך ג'נטריפיקציה (דחיקת תושבים) מואץ בתוך העיר העתיקה, שמשאיר את התושבים מעוטי האמצעים בעמדת נחיתות,

מכיוון שאין להם יכולת לשפץ או לקנות את הדירות שבהן הם מתגוררים. עם זאת, במהלך הסיור שמענו שבמקומות בהם יש מוטיבציה רצינית לתושבים לראות אופק של פרנסה או הכנסה מהנכסים שלהם, אז ישנה מוטיבציה, דרך התארגנויות ממשפחות מורחבות או מעוד גורמים מסביב, להגיע למימוש של רכישת הנכסים. ההתרשמות היא שאין לדחות על הסף את הרעיון של רכישת הנכסים. כלומר, כדאי לשים את הרעיון של רכישת הנכסים כאופציה אם יש עוד גורם מסייע של אופק תעסוקתי או אפשרות פרנסה מהנכס.

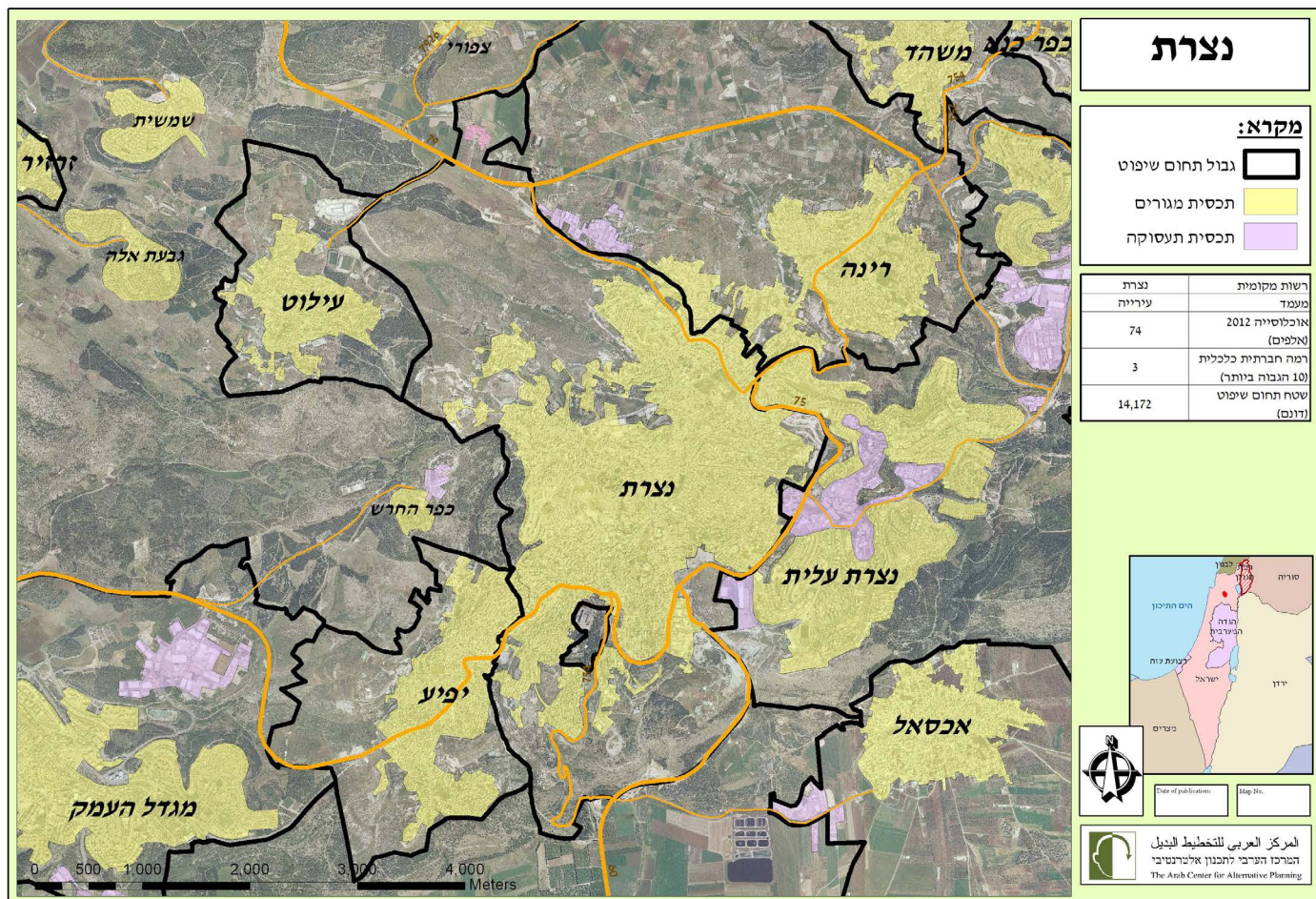
תת-סוגיה נוספת הינה הסוגיה של דיירים שאינם בעלים, שאין להם כיום מבחינה חזית אפשרות ליהנות מהנכס או לעשות בו שימוש מסחרי. בקליניקה המשפטית באוניברסיטת חיפה עושים כיום עבודה משפטית כדי לאפשר לדיירים שאינם הבעלים גם ליהנות מהנכס, ולעשות בו שימוש מסחרי.

2. חוסר מנגנון כלכלי להתחדשות עירונית - השיכונים של עכו המנדטורית בוולפסון: וולפסון אינו השיכון היחידי בעכו שבו מתגוררים רוב של תושבים ערבים ונמצא מחוץ לחומות עכו העתיקה. במהלך הסיור ראינו, כי למרות שקיים פוטנציאל עיבוי אדריכלי מצוין בשכונה זו, טרם פותח מנגנון כלכלי שיכול להבטיח פוטנציאל זה. בשל חוסר היתכנות ליישום המנגנונים הקיימים (כמו תמ"א/38, או תכניות בניוי – פינוי), קיים צורך לפיתוח ושימוש בכלים המסובסדים למטרה ציבורית כגון תכניות שיקום שכונות, המסובסדות ע"י משרדי הממשלה השונים. בעיה נוספת שראינו בשכונת וולפסון היא המרחק בין בתי המגורים לבין מיקומם של בתי הספר. בעיה מרכזית נוספת שהועלתה היא הדרה מכוונת של אזרחים ערבים מהיצעי בניה באזור, כמו שיכוני המזרח שהם פרויקטי בנייה חדשים בעיר. כיום, ישנן יוזמות של קבוצות רכישה/עמותות, שנעשות לפני מכרז קרקע בעיר, וההתארגנות מבוססת על שיווק לאוכלוסייה יהודית בלבד.

3. הדרה מתכנון - שכונת ברבור: בשכונה זו חצי מהקרקעות הוא בבעלות פרטית והחצי השני הוא בבעלות רמ"י (רשות מקרקעי ישראל) או לחילופין בבעלות מדינה דרך האפוטרופוס לנכסי נפקדים. בעבר הוצע תכנון חלופי לאזור ע"י יוסף ג' בארין. אשר התייחס אך ורק לבעלות הפרטית, ובקרקע הציבורית של רמ"י תוכננו רק מבני ציבור, תכנון זה לא קודם מול מוסדות התכנון.

בסיור עלתה האפשרות להציע תכנון שונה לשכונת ברבור (שאינו לה תכנון תקף היום), בנוסף לתכנון החלופי שהוצע. תכנון זה יביא בחשבון את הצורך בתמהיל חברתי; תמהיל מגורים, תמהיל גדלים ועוד. תכנון זה יכול להביא לפתרונות מהותיים לצרכי התושבים בתוך השכונה.

## סיור רביעי - נצרת



### • היחזמה:

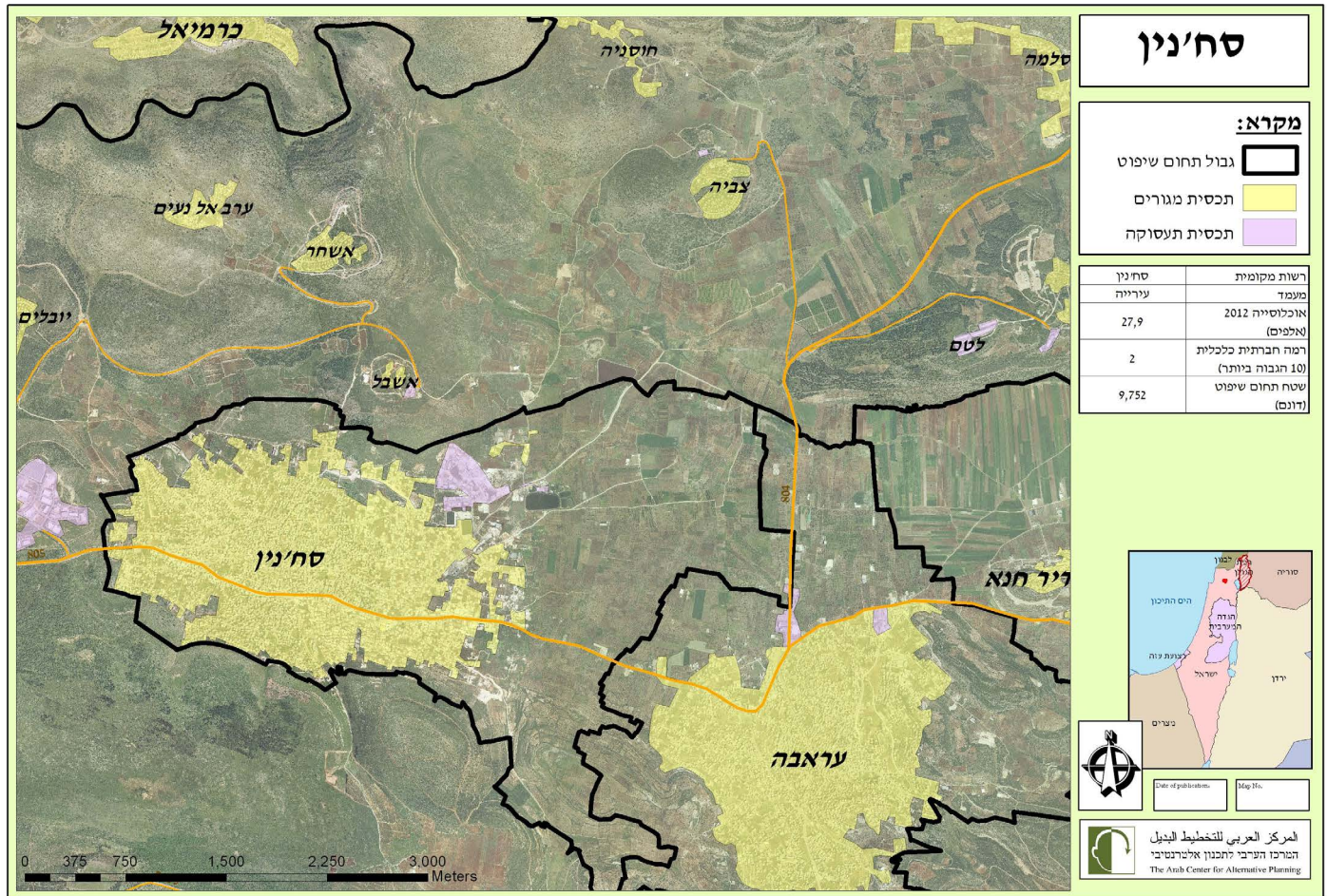
יחזמות פרטיות של קבלנים על קרקעות פרטיות ו/או יחזמות משרד השיכון והעירייה על קרקעות מדינה. מטרת היחזמה והקבלנים הפרטיים הינה רווח כלכלי בלבד. מטרת משרד השיכון והרשות המקומית היא להגדיל את היצע הדיור בעיר כמענה למצוקת הדיור. בנצרת לא קיימות התארגנויות קהילתיות בשכונות השונות.

### • סוגיות הדיור בעיר:

1. סוגיית הבעלות על הקרקע: צורת הבעלות על הקרקע בנצרת, כמו ברוב הישובים הערביים הינה הבעיה העיקרית אשר מגבילה היום את רשויות התכנון בבואן לפעול לפתרון סוגיות דיור למיניהן. בנצרת יש שלושה סוגים של בעלויות על הקרקע, כאשר 26% מקרקעות העיר הן בבעלות הכנסייה, 39% בבעלות רשות מקרקעי ישראל וכל השאר הן בבעלות פרטית. סוגיית הפיתוח והתכנון על קרקע פרטית הינה סוגיה מורכבת מאוד שעדיין אין לה פתרונות או התייחסות רצינית מצד הרשויות בישראל. בהיעדר מנגנון תכנון מיוחד על קרקע פרטית, בעיית תכנון הדיור בנצרת לא תבוא על פתרונה.

2. הוצאות פיתוח ותקציבים: גם בהינתן קרקע פנויה או קרקע לפיתוח בנצרת, עלויות הפיתוח הן יקרות מאוד ולרוב לעירייה אין מספיק תקציבים לצורכי פיתוח. המימון היחיד שמקבלת העירייה הינו של משרד השיכון אבל גם מימון זה נחשב לדל ובעייתי. למשרד השיכון קיימים תקציבים לתכנון פרויקטים רבים לדיור, כמו פרויקטי התחדשות עירונית, העומדים בקריטריונים. רוב הקריטריונים הללו אינם מתאימים לאופי התכנון בישובים הערביים בכלל ולנצרת בפרט.
3. הסובסידיה הולכת ליזם במקום לקונים: עד לאחרונה ניתנו מענקי מקום לעידוד הבניה בעיר. אולם בסיור עלה כי משרד השיכון מעביר את הסובסידיה לרכישת דירה ליזם במקום לקונה הפוטנציאלי והדייר אמור לקבל אותה בצורת הנחה, במקום כסף נזיל ושווה ערך לצרכי משכנתא והסדרים כספיים אחרים. לא קיים מנגנון פיקוח לבדיקת מידת קבלת הנחה זו ע"י הדיירים.
4. יחזמות פרטיות ללא פיקוח על מחירי הדירות: כיום מתוכננים פרויקטים רבים לדיור בנצרת, אך הבעיה היא שאין פיקוח על מחירי הדירות בבניינים אלה ומחיר הדירה המינימאלי בפרויקטים מסוג זה עומד על 800,000 ש"ח ל-120 מ"ר. מחיר זה נחשב לגבוה מאוד ואינו בר-השגה בהתחשב במשכורתה הממוצעת של המשפחה הערבית. לצורך כך יש לקחת בחשבון כי במשקי בית רבים יש מפרנס יחיד והכנסתו נמוכה יחסית להכנסתו של מפרנס יהודי בשוק העבודה.
5. ההגירה מהישובים הסמוכים לנצרת: היצע הדירות הקיים בעיר אינו עונה על צרכיהם של תושבי נצרת. כיום, נוצרה בעיה שתושבים מישובים סמוכים לעיר שעדיין מחזיקים בקרקעות פרטיות, מצליחים למכור את הקרקע שלהם ולקנות במקביל דירה בפרויקטים החדשים בתוך נצרת. תופעה זו מעלה את מחירי הנכסים כי הביקוש עולה, וכן מלאי הדירות אזל לטובת תושבי הישובים הסמוכים ומגביר את המצוקה של תושבי העיר עצמם.
6. תרבות הדיור המשותף: כאמור לעיל, גם בפרויקטים קיימים בנצרת כגון שכונת שנלר, קיימת בעיה קשה מאוד של ניהול "הבית המשותף". תחושת הניכור גוברת בשכונות החדשות מה שמביא לתופעות של ונדליזם ואלימות ובכך שכונות אלה הופכות עם הזמן למוקדי אלימות חדשים והבעלים מתחילים לחפש שוב פתרונות דיור חלופיים.

## סיור חמישי – סח'נין



### • סוג היוזמה/ ההתארגנות:

יחזמות משרד השיכון, הרשות לפיתוח כלכלי והעירייה לתכנון ובניה על קרקעות מדינה. מטרתם להגדיל את היצע הדיור בעיר כמענה למצוקת הדיור שם. בסכנין לא קיימות התארגנויות קהילתיות בשכונות השונות.

### • סוגיות הדיור בעיר:

בסח'נין נבחר פרויקט אחד של בנייה רוויה בעיר, וכאן מוצגות הסוגיות שעלו בעקבות פרויקט זה: בשנת 1995 הייתה יחזמה ראשונה לבנייה רוויה – בנייה לגובה, בשכונה חדשה בסח'נין שתיקרא "שכונת הוואדי", כאשר ההצעה הייתה ש-50% מהשכונה תבנה על קרקע פרטית ו-50% על קרקע בבעלות מדינה. היוזמה נכשלה אז מאחר ולא הייתה נכונות מצד התושבים לדיור משותף, ועל דיור כזה היו סטיגמות שליליות בקרב הציבור.

אותה יחזמה שופרה והושמה על השולחן שוב בשנת 2008, אז מצוקת הדיור הייתה חריפה יותר והתושבים היו מוכנים לוותר על החלום של בנייה צמודת קרקע וילה פרטית תמורת קורת גג מתאימה, אולם שיווק הפרויקט היה מאוד בעייתי, הצפיפויות היו גבוהות מאוד ואנשים חששו

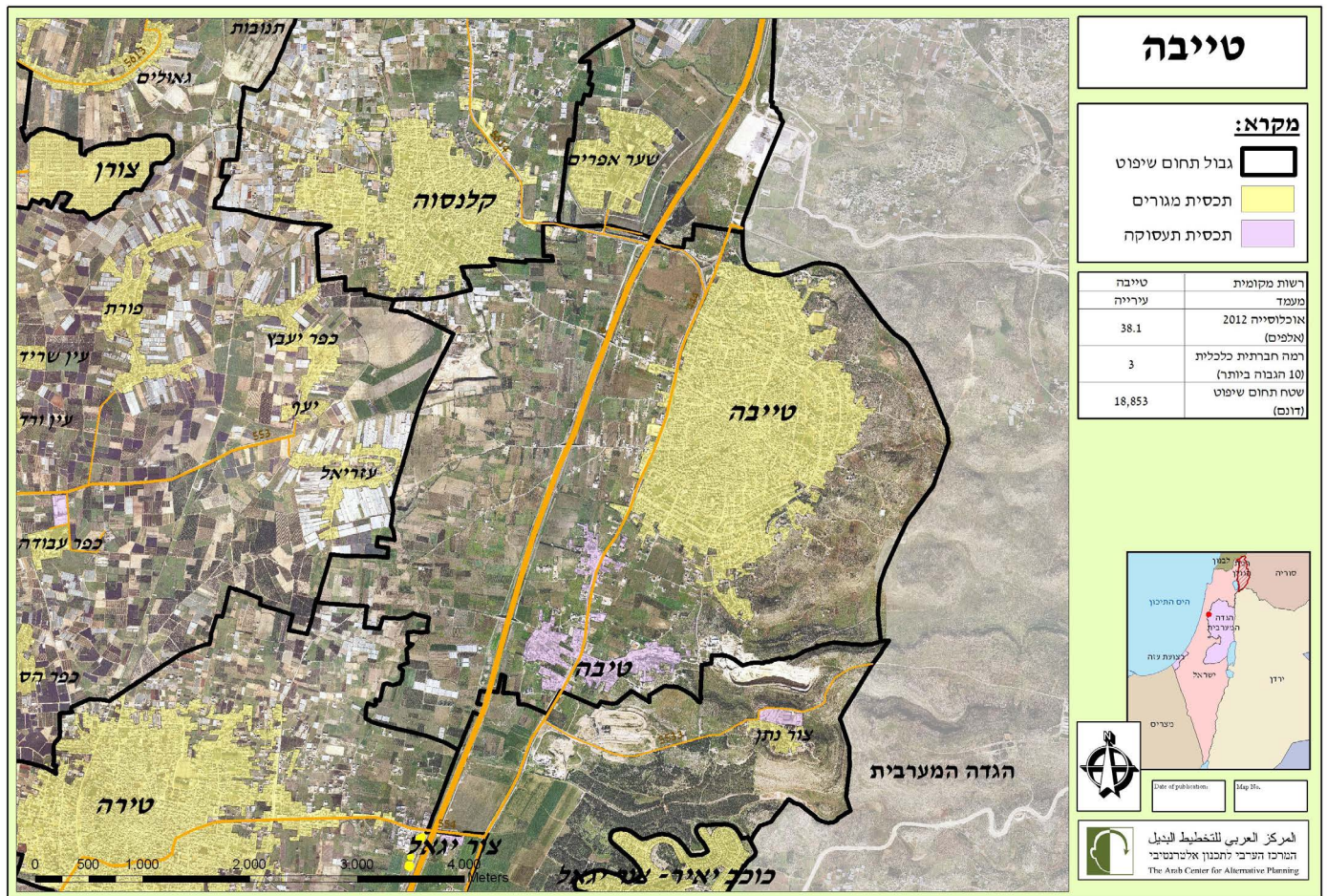
## סיור חמישי – סח'נין

מאוד שהשכונה תהיה שכונת עוני ו/או שכונה של משת"פים ודיירים מהישובים הסובבים, ובזה שיווק הפרויקט נכשל שוב.

המעברים מבנייה צמודת קרקע לבנייה בצפיפות גדולות רוויה הייתה בעיה מרכזית בשיווק הפרויקט ולכן העירייה נלחמה על הנמכת הצפיפות, במקום לבנות 10-12 יח"ד לדונם יש לבנות באופן הדרגתי 4-5 יח"ד לדונם, וכך יהיה קל יותר לתושבים לקבל את רעיון הדיוור המשותף.



## סיור שישי – טייבה



### • סוגיות הדיוור בעיר:

טייבה סובלת היום ממצוקת דיוור קשה מאוד, זאת בעיקר בגין מספר גורמים: 1. העדר תכנון מתארי מתאים: תכנית המתאר המקומית המאושרת של טייבה הינה תכנית ישנה מאוד משנות ה-70 ואיננה עדכנית. בגין היעדר תכנון עדכני, נוצרה מצוקה קשה בהיצע השטחים לבניה.

התכנית המפורטת האחרונה שאושרה, ואשר מרחיבה את שטחי הפיתוח של הישוב, אושרה בשנת 1992, ומאז לא היו הרחבות ביישוב, לא אושרו תוספות בנייה לבנייה, מתחמי מגורים, לא הופשרו ולא אושרו קרקעות לבנייה.

בחלק גדול מהאזורים הבנויים בטייבה קיימות תכניות שנמצאות בשלבים שונים בדיונים בוועדה המחזית, ועד כה טרם אושרו. הוועדה המחזית מקשה עוד יותר בתנאי אישור תכניות קיימות, מאחר והנ"ל מתנה את רוב האישורים בחיבור היישוב למערכת הביוב האזורית, שזו בעצמה סוגיה מורכבת מאוד.

כתוצאה מכך, התושבים בשכונות אלה סובלים מהעדר תשתיות מתאימות. השכונה החדשה ביותר בטייבה הינה השכונה הדרומית, שהבניה בה מעורבת, בנייה צמודת

קרקע ובנייה רוויה. התכנון של השכונה נמשך יותר מעשר שנים, כך שרוב המבנים בה נבנו ללא רישוי ועוד לפני הפקדת התכנית.

2. העדר מימון הבנייה: גם אנשים שמתגברים על בעיית הקרקע ו/או בעיית זכויות הבנייה, מתקשים למצוא מימון לבנייה עצמה, מאחר שקיימת בעיה באישור משכנתאות. המשפחה המורחבת היא בדרך כלל זו שלוקחת על עצמה את אחריות העזרה בהוצאות הבנייה, אבל כשמדובר במשפחות מרובות ילדים אין באפשרות המשפחה לממן את בנייתם של מספר גדול של בתים. יש לציין גם כי מחירי הקרקע בטייבה גבוהים מאוד כאשר דונם אחד עולה לפחות שני מיליון ש"ח.

3. מחסור בדירות לשכירות: בטייבה קיים שוק שכירות מפותח יחסית ונראה כי קיימת נכונות בקרב האוכלוסייה למגורים בשכירות. עם זאת, עדיין קיים מחסור ביחזמות ובמבנים המיועדים לשכירות, כך שזוגות צעירים רבים שברצונם לגור היום בטייבה נאלצים לחפש דירות לשכירות מחוץ ליישוב.

4. כישלון מודל הדיוור הציבורי: בטייבה נבנו שלושה מבנים לדיוור ציבורי שנכשלו. המבנים נבנו ברמה מאוד נמוכה ויצרו שכונות דלות וריכוזי עוני, ולא הצליחו לספק מענה דיוור לתושבים חסרי האמצעים. כיום, אין מחשבה אסטרטגית לגבי אוכלוסייה מחוסרת דיוור וקרקע בטייבה.

## פרק שלישי – סוגיות מרכזיות בקידום דיור בר השגה בחברה הערבית

הפרק להלן מפרט את עיקר הסוגיות והנושאים המהותיים ומתווי הפעולה האפשריים הקשורים בקידום דיור בר השגה בחברה הערבית. הפירוט להלן מתייחס **לתשעה נושאים עיקריים** הקשורים בדיור בר השגה בתוך הישובים הערביים ובשכונות הערביות בתוך הישובים המעורבים. הסוגיות ומתווי הפעולה להלן מתבססים בעיקר על התהליך הלימודי שהוצג בחלק הראשון של הדו"ח.

במהלך הלימוד זוהו תשעה נושאים חשובים ואקטואליים. חלק מהנושאים קשורים אחד בשני או מדגישים את הצורך באותו מתווה.

התרשים להלן, מפרט את הנושאים עם שיוך לשלוש קטגוריות בסיסיות שזוהו במהלך התהליך הלימוד. המטרה של השיוך היא לזהות מתווי פעולה והמלצות אפקטיביים על מנת להביא לשינוי בתחום הדיור בישובים ובחברה הערבית. **להלן פירוט שלוש הקטגוריות:**

1. קטגוריה ראשונה של סוגיות הקשורות בחסמי תכנון בתוך הישובים הערביים והשכונות הערביות בישובים המעורבים. הכוונה היא לבעיות בתחום הדיור הנובעות בעיקר מהלקונה התכנונית הקיימת שעיקרה באי קידום תכניות הנותנות מענה לצרכי הדיור, קידום תכנון לא הולם לצרכי האוכלוסייה המקומית ולכן התכנון לא ישים.
2. קטגוריה שנייה כוללת סקירה לכלל הנושאים הכוללים החלטות ושינויים בתחום הדיור המביאות למענה יחסי של מצוקת הדיור בחברה היהודית, אולם אינם מתייחסים לצרכי האוכלוסייה הערבית או לזכויותיה הבסיסיות.
3. קטגוריה שלישית כוללת את הנושאים הרלוונטיים ליישום בתוך החברה הערבית ולעבודה בתוך ועם האוכלוסייה המקומית.

חלוקה זו לקטגוריות מאפשרת הבנת ההקשר של הנושאים, תוך הבנה למתווי ההמלצות לשינוי, המוצעות בסוף הדו"ח. יש להדגיש כי חלק מהנושאים נמנו תחת יותר מקטגוריה אחת (לפי המסומן בריבועים בתרשים להלן).

## פרק שלישי – סוגיות מרכזיות בקידום דיוור בר השגה בחברה הערבית

חסמי יישום בתוך   הישובים	אפליה התכנית והחוקים	חסמי תכנון	נושא ראשון
			קידום תכניות מפורטות המאפשרות יישום של דיוור בר השגה בתוך הישובים הערביים
			נושא שני הדרת הישובים הערביים מתכניות המעודדות שיוק של דיוור בר השגה
			נושא שלישי אפליה במשכנתאות ואי יישום מענק מקום
			נושא רביעי נכסי רשות הפיתוח
			נושא חמישי הפליה, חסמים והיעדר מימוש של תכניות סיוע לפרט
			נושא שישי העלאת מודעות להזדמנויות של התחדשות עירונית המשלבות כלים ליישום דיוור בר השגה ביישובים ערבים
			נושא שביעי ניהול ותחזוקה של המרחב המשותף
			נושא שמיני אוכלוסייה מחוסרת קרקע
			נושא תשיעי העדר הנחיות לתכנון ישוב מעורב

## נושא ראשון - קידום תכניות מפורטות המאפשרות יישום דיור בר השגה להשכרה בתוך הישובים הערביים

הלקונה התכנונית הקיימת בתוך הישובים הערביים, המתחילה מהמחסור הגדול בשטחי השיפוט של הישובים הערביים (ר' פירוט בפרק הראשון), ואשר משליכה על המחסור בשטחי הפיתוח, ומתבטאת עוד יותר במחסור בתכניות מתאר מאושרות ובתכניות מפורטות המאפשרות שטחי הרחבה ומתן מענה לצרכי דיור, אלמנטים אלו משפיעים השפעות נרחבות על שוק הדיור, ומחירי הדיור בתוך הישובים הערביים בהשוואה לישובים היהודיים, תוך התחשבות במצב החברתי-כלכלי של האוכלוסייה המקומית. בסקר שערכנו בנצרת, ממוצע מחיר הדירות בשכונות החדשות, מהווה כ- 190 משכורות. להשוואה, הממוצע הארצי עמד בסוף שנת 2011 על 145 משכורות. יחס דומה קיים על קרקעות לבנייה פרטית שנמכרות בשוק החופשי.

זירוז קידום תכניות מפורטות המאפשרות הגדלת היצע הדיור בתוך הישובים הערביים, הינו בהחלט בעל השפעה על מחירי הדיור, ועל רמת "השגות" הדיור בתוך הישובים. מסקר שערכנו, קיימות 54 תכניות מפורטות, הכוללות הרחבה של יותר מ- 10 דונם לישובים ערביים, אשר הוגשו לוועדות התכנון והבניה המחוזיות לפני 3 שנים, וטרם אושרו. תכניות אלו כוללות כ- 14,000 יח"ד!! בנוסף, קיים צורך כי תכניות אלו יכללו בתוכם הוראות והנחיות לקידום דיור בר השגה. זירוז קידום התכניות, תוך הבטחת אינטגרציה של הוראות והנחיות לקידום דיור בר השגה ניתן ליישום תוך תכנון מתווה פעולה מול שני חוקים:

1. חוק ישן יותר (הוראת שעה), משנת 2011, הוא חוק הליכי תכנון ובניה להאצת הבניה למגורים, מדובר בהוראת שעה שמאפשרת קידום מהיר במערכת התכנון של תכניות מתאר להקמת שכונות מגורים גדולות, מעל 200 יח"ד, בקרקעות שברובן הן קרקעות מדינה. חוק הוד"לים קובע הסדרים מיוחדים **שנועדו לזרז את הליך אישור תכניות בנייה למגורים, כדי לסייע בפתרון מצוקת הדיור באמצעות הגדלת היצע הדירות למגורים.** במסגרת זו, הוקצו משאבים, לרבות משרות כ"א ויועצים, ונקבעו כלים מנהליים ותכנוניים חדשים שנועדו לאפשר השגת מטרות אלו. תכניות אלו נקראו תכניות לדיור לאומי והוחלט שהן יידונו בהליך מזרז בוועדות מיוחדות שהוקמו לשם כך – הוועדות לדיור לאומי (אחת בכל מחוז). בין היתר הוסמכה הוועדה לדיור לאומי לקבוע את ההיקף של דירות קטנות, ליעד חלק מהקרקע בתכנית לדיור להשכרה וגם לדיור בהישג יד להשכרה, במחיר מופחת. אף שככלל תכנית לדיור לאומי הן תכניות בקרקע ש-40% או יותר ממנה היא קרקע מדינה, ישנו חריג מפורש לגבי יישובי האוכלוסייה הערבית, לפיו גם תכנית להקמת 100 יחידות דיור לפחות בקרקע פרטית תוכל להיכנס למסלול הוד"ל, ובלבד שבעלי הקרקע המחזיקים ב-80% לפחות מהקרקע בתחום התכנית נתנו את הסכמתם לתכנית. החוק קבע את הקמתן של ועדות משנה לדיור לאומית בוועדות המחוזיות אשר יעסקו אך ורק בתכניות בניה למגורים, וכן הגדיר במפורט את הליך קידומן ואישורן של תכניות אלו. מסקירה של פעילות ועדות אלו, עולה כי הן טיפלו אך ורק ב- 5 תכניות בתוך ישובים ערביים שרק אחת מהן אושרה.

## נושא ראשון - קידום תכניות מפורטות המאפשרות יישום דיוור בר השגה להשכרה בתוך הישובים הערביים

2. בנוסף, וכפי שצוין לעיל, קיים צורך לשלב הוראות והנחיות לקידום דיוור בר השגה בתוך תכניות אלו. דבר זה היה ניתן ליישום בשינויים לחוק התכנון והבניה (תיקון 101 ותיקונים אחרים) שנדונו בכנסת. בחוק התכנון והבניה נוספו לאחרונה סמכויות להעניק זכויות בניה נוספות ליזם שייבנה בניין להשכרה ארוכת טווח שחלות עליה חובות מהדין: על ההשכרה להיות בשכר דירה שאינו עולה על שכר דירה של דירה דומה באזור, שכר הדירה לא יועלה יותר מאחת לשנה ובשיעור של המדד בתוספת אחז שייקבע השר (כנראה 1%) ולשוכר זכות בדין להאריך את החוזה לתקופה של לפחות חמש שנים רציפות.

עם זאת, האופן שבו נוסח החוק קובע כי זכויות הבנייה ינוצלו רק במקרה שכל הבניין או המגרש ייועד לדירות להשכרה ארוכת טווח, ולא ניתן ליצור תמהיל של דיוור למכירה ודיוור להשכרה. מכיוון שהתיקון לחוק נכנס לתוקף רק בחודש אוגוסט האחרון, אין עדיין נתונים לגבי מידת ישימותו בכלל ומידת ישימותו בישובים של האוכלוסייה הערבית בפרט.

## נושא שני – הדרת הישובים הערביים מתכניות המעודדות שיווק של דיוור בהישג יד

דרכי ההתערבות המוצעות היום בשוק הדיוור הן מוגבלות למדי ואפשרויות שילוב דיוור בהישג-יד בבנייה על קרקע ציבורית ספורות ורובן אינן מעוגנות בחוק. למרות זאת, למדינה קיימות מספר תכניות סיוע, המיועדות לקדם פיתוח חדש הכולל רכיב של תמהיל בין דירות גדולות וקטנות, ודירות במחיר שוק לדירות זולות יותר. במהלך השנים הביעה הקואליציה לדיוור בר השגה ביקורת ציבורית על כך שתכניות אלו אינן מספיקות, ואין בהן לתת מענה ממצה לצרכים של אוכלוסיות שהכנסתן נמוכה עד בינונית. עד כמה שתכניות סיוע אלו אינן מספיקות, בישובים של החברה הערבית הן כמעט ואינן מיושמות.

עיקר ההתמקדות להלן הינה בתכניות המתערבות בעיקר במסלול השיווקי של שיווק קרקעות מדינה במכרזים, הכוללים רכיב של דיוור מוזל (למכירה או להשכרה). תכניות אלו הן פוטנציאליות לתת מענה ופתרונות לצרכי דיוור ופיתוח על קרקע מדינה, המיועדות בעיקרן לקבוצת האוכלוסייה שאין בבעלותה קרקע או לחילופין מחוסרי קרקע. קרקעות מדינה, הן קרקעות הקיימות ברוב הישובים הערביים, בתחום הפיתוח הקיים והמאושר של הישוב או בצמוד אליו.

### להלן עיקרי התכניות:

#### א. תכנית מחיר למשתכן (למכירה) (החלטה 1295 של מועצת מקרקעי ישראל):

במכרזי מחיר למשתכן, שווק הקרקעות נעשה כאשר מרכיב עלויות הקרקע והפיתוח בהן ידוע מראש, והשמאי הממשלתי הוא הקובע אותו, ואילו היזמים מתמודדים ביניהם על המחיר הסופי שהם מציעים לרוכש למ"ר בכפוף לתנאי המכרז. על פי שיטה זו, היזם שמציע את הצעת המחיר הנמוכה ביותר הוא זה הזוכה במכרז.

עד אמצע שנת 2012 הורכבו מבצעי "מחיר למשתכן" משני מסלולים: מסלול עיקרי ומסלול לדירות קטנות, כאשר במסלול העיקרי מחיר הזכייה למ"ר הינו אחיד וחל על כל הדירות בכל הגדלים כשהדירות הקטנות בו מיועדות לזכאי משרד הבינוי והשיכון, ובמסלול לדירות הקטנות מחיר הזכייה למ"ר חל רק על הדירות הקטנות כששאר הדירות משווקות ע"י היזמים במחיר שוק חופשי לכלל האוכלוסייה. מיוני 2012 המסלול העיקרי בוטל ומסלול הדירות הקטנות הינו המסלול הפעיל היחיד, כך שהיזמים מציעים את המחיר הסופי שבו תימכר דירה קטנה למשתכן, לעומת הדירות הגדולות אשר יימכרו במחירי השוק בהתאם להחלטת היזם. יש לציין שבמסלול החדש שונו הקריטריונים לסדרי העדיפויות להקצאת הדירות בהשוואה למסלול הישן.

מבדיקה שערכה הקואליציה עולה כי בשנים 2011-2012 פורסמו 5,080 יח"ד במסלול מחיר למשתכן כולל הנחה בקרקע עפ"י החלטה 1249. סה"כ שווקו 2,557 יח"ד ובוטלו 2,727 יח"ד משום שלא הוגשו הצעות. 1,995 יח"ד מהן מיועדות לזכאים בלבד. כל השיווקים נערכו בישובים

התכניות שנדונו לפי חוק הוד"לים: ירכא (ג/20237), מזרעה (ג/20348), שתי תכניות ברהט (17/03/426, 17/03/389/9), ופרידיס (ש/1384/חכ/156/ט) שאושרה.

## נושא שני – הדרת הישובים הערביים מתכניות המעודדות שיווק של דיוור בהישג יד

שהם במובהק ישובים של אוכלוסייה יהודית: באר-שבע, ירושלים, ביתר עילית, אפרת, מודיעין, יבנה, ראש העין, בית שמש ויקנעם. **אף לא אחד מהשיווקים נערך בישוב של האוכלוסייה הערבית.**

על כך יש להוסיף, כי בהחלטת ממשלה נקבע כי מכרזי דיוור למשתכן יכללו עדיפות ברורה למי ששירת בצבא. משמעות הדבר היא שאם תשווק קרקע מדינה לפי תכנית דיוור למשתכן בערים מעורבות, עשויה האוכלוסייה הערבית למצוא עצמה מודרת ומקופחת לעומת האוכלוסייה היהודית.

יש לציין, כי לאחרונה הוקפאה שיטת מכרזים זו ובממשלה מקודמת שיטה חשה המכונה "מחיר מטרה". מדובר במכרזים שבהם הזוכה יהיה זה שיציע את המחיר הגבוה לרכישתה קרקע, אך בתנאי המכרז כבר ייקבע כי 80% מהדירות יימכרו במחיר מחל של 80% ממחיר השוק. הרכישה לא מותנית בקריטריונים של זכאות אלא תהיה פתוחה לכולם. הממשלה הכריזה כי בשיטה זו ישווקו מעל 60,000 יח"ד עד סוף 2019. מכיוון שכפי שראינו, האזרחים הערבים נוטים לגור בישובים הערביים, יש חשיבות מכרעת לשאלה איפה יוקצו הקרקעות לפי שיטה חדשה זו של "מחיר מטרה". אם כל השיווקים יהיו בערים מובהקות של אוכלוסייה יהודית, ההשפעה שלהם על מצוקת הדיוור של הערבים תהיה אפסית.

### **ב. תכנית שיווק קרקע להקמת דיוור להשכרה (החלטה 1291 של מועצת מקרקעי ישראל):**

תכנית מרכזית נוספת שהמדינה מקדמת בשנים האחרונות, היא תכנית לשיווק קרקעות מדינה להקמת פרויקטים להשכרה ארוכת טווח. הממשלה אף החליטה על הקמת חברת ממשלתית, "דירה להשכיר", שתעסוק באיתור קרקעות פנויות ושיווקן לצורך שכירות ארוכת טווח. ההסדר הקיים כיום לשיווק כזה מעוגן בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 1291 ולפיו קיימים שני מסלולים לשיווק הקרקע.

במסלול 'א' מחיר הקרקע במכרז יהא קבוע ויעמוד על 30% משומת השמאי הממשלתי, והמציעים במכרז יתחרו על מחיר השכירות הנמוך ביותר לזכאים. הזוכה במכרז יהא רשאי למכור כ- 40% מכלל מספר הדירות בשוק החופשי, כ- 60% מכלל מספר הדירות ישמשו לשכירות בלבד, כך שכ- 40% מכלל מספר הדירות בפרויקט יושכרו במחיר מפוקח, וכ- 20% מכלל מספר הדירות יושכרו בשכירות חופשית. מחיר השכירות כאמור יוצמד למדד המחירים לצרכן ושיעור העלייה השנתי שלו יהיה בשיעור עליית מדד המחירים לצרכן בתוספת 1%. הדירות במחיר מפוקח יהיו דירות ששטחן אינו עולה על 100 מ"ר באזורים ללא עדיפות לאומית ו-120 מ"ר, באזורי עדיפות לאומית. במסלול 'ב' הרשות תקבע את המחיר המפוקח והזוכה במכרז ישכיר 25% מהדירות במחיר





## נושא שני – הדרת הישובים הערביים מתכניות המעודדות שיוק של דיור בהישג יד

מפוקח, ו-75% מהדירות במחיר ללא פיקוח.

מבדיקה שערכה הקואליציה, בשנת 2012 פורסמו 1,284 יח"ד במסלול בניה להשכרה כולל הנחה בקרקע עפ"י החלטה 1248, שעודכנה על ידי החלטה 1291. סה"כ שווקו 406 יח"ד. בוטלו 878 יח"ד. הקרקעות שווקו בישובים שהם במובהק ישובים של אוכלוסייה יהודית: כפר-סבא, מודיעין, באר-שבע, ירושלים, רעננה, ראשון-לציון, בית שמש ואשדוד. **אף לא אחד מהשיוקים נערך בישוב של האוכלוסייה הערבית.**

לאחרונה עודכנה שיטת המכרזים לגבי שלושה מכרזים להשכרה והוחלט כי המדינה תעניק ליזמים רשת ביטחון למקרה שהתשואה של היזם לא תגיע לרף הכדאיות הכלכלית. כמו כן, נקבע כי המסלול יכלול קביעה מראש לש דירות במחיר מסובסד שהוא 80% ממחיר השוק.

### **ג. תכניות לעידוד בנייה להשכרה:**

מהסיוור בטייבה עולה שקיים שוק שכירות מפותח יחסית ונראה כי קיימת נכונות בקרב האוכלוסייה למגורים בשכירות. עם זאת, ולמרות שהשוק מפותח יחסית, עדיין קיים מחסור ביחזמות ובמבנים המיועדים לשכירות, כך שזוגות צעירים רבים שברצונם לגור היום בטייבה נאלצים לחפש דירות לשכירות מחוץ ליישוב. צורך זה עלה גם כן בנצרת ועלה קולם של זוגות צעירים המחפשים דיור להשכרה בתקופה הראשונה של חייהם המשותפים עד שיצליחו לצבור הון עצמי וירכשו דירה למגורים.

שוק השכירות בחברה הערבית אינו מפותח דיו, והרעיון של מגורים בשכירות עדיין נתפס כשלילי ומתייג בצורה או אחרת. בסח'נין אין מבנים המיועדים להשכרה, בנצרת קיימים מבנים בהם הדירות שנמכרו ע"י היזמים מושכרים באופן פרטי ובלתי מפוקח למבקשי דיור ובעיקר לזוגות צעירים, ובטייבה קיימים מספר מבנים המיועדים כולם להשכרה אך שוב במחירי שוק חופשי בלתי מפוקחים.

ע"פ סעיף 3 לחוק הוד"לים (ר' התייחסות לעיל), החוק מאפשר ייעוד כ-25% מהיחידות הדיור בתכניות להשכרה לתקופה שלא תפחת מעשר שנים. באם תכניות וד"ליות החלות על קרקעות שישווקו ליזמים פרטיים יכללו הוראות להשכרה לטווח ארוך, הדבר יבטיח הגדלת היצע לדירות להשכרה ובהכרח ישפיע גם על התחרות בשוק השכירות שאינה מפוקחת היום. כאמור, כיום אין ניצול ליישום חוק הוד"לים לטיפול בתכניות בישובים הערביים.

אפשר לנצל סעיף זה לעידוד השכרה על קרקע ציבורית בישובים הערביים (למרות מיעוטם של פרויקטים כאלה), ולעומת זאת לבדוק כיצד ניתן לפקח על נושא השכירות ביישובים הערביים בהם רוב המבנים נבנים על קרקע פרטית בלבד. הצעות ממשלתיות חדשות המתייחסות לעידוד שוק השכירות (למשל ההצעה שהובאה ע"י קבינט הדיור הממשלתי), חסרה התייחסות ליישום ולעידוד בנייה לשכירות בישובים הערביים.

## נושא שלישי – סיוע ברכישת או בניית דירה - קושי בקבלת משכנתאות ומענקי מקום

### משכנתאות:

בסיוורים שערכה הקואליציה לדיור בר השגה בששת הערים, בלט במיוחד עניין הקושי המיוחד בקבלת משכנתאות לרכישת דירות או לבניית דירות הן ביישובים ערביים והן אצל התושבים הערביים שגרים בערים מעורבות. העניין בלט במיוחד בסיוורים בטייבה ובנצרת, בהם גם תושבים המצליחים להתגבר על כל בעיות המחסור בקרקע ו/או בעיית זכויות הבנייה, מתקשים מאוד במימון הבנייה עצמה מאחר וקיים קושי בקבלת משכנתאות.

ועדת הכלכלה של הכנסת, בראשות ח"כ ברוורמן, קיימה דיון מיוחד שעסק בשירותים הבנקאיים הניתנים בחברה הערבית. בדיון הועלו טענות ונתונים אודות אפליה ממנה סובלים התושבים הערביים בתחום זה: "מדובר בתופעה מתמשכת של אפליה במערכות הבנקאות כלפי הציבור הערבי בישראל"; "מדובר באפליה שיטתית ובתופעה רחבה שאין לה הסבר ואין לה סיבות". באותו הקשר, יו"ר מרכז השלטון המקומי, שלמה בוחבוט, אמר כי גילויי הקיפוח והגזענות מופנים כלפי הערבים בפרט וכלפי תושבי הפריפריה בכלל אשר מתקשים לגייס כסף לרכישת דירות ומקבלים משכנתאות נמוכות יחסית לתושבי המרכז.

אימן סיף, מנכ"ל הרשות לפיתוח כלכלי מנהל הרשות לפיתוח כלכלי במגזר הערבי, הדרוזי והצ'רקסי במשרד ראש הממשלה, התייחס לבעיית המשכנתאות ביישובים הערביים וטען כי בעיית רישום הקרקעות במגזר הערבי מקשה מאוד על אישור ונטילת משכנתאות, וכי העניין כיום בבדיקתה של ועדה שאמורה להגיש המלצות בעניין רישום נכסים ומתן משכנתאות בחברה הערבית.

ואכן בביקורים התודענו לבעיית החלוקה והרישום של קרקעות פרטיות, ומקרים בהם אנשים רוכשים חלק בקרקע פרטית לבנייה עצמית, אך לא יכולים לקבל משכנתא בטענה כי הקרקע לא ניתנת לשעבוד.

חסם המשכנתא מחייב העמקה וחשיבה על פתרונות יצירתיים, במיוחד לאור הריבוי של הבנייה העצמית.

### מענקי מקום:

ביוני 2011 קיבלה הממשלה את המלצתו של שר הבינוי והשיכון, אריאל אטיאס, למתן הטבות לרוכשי דירות חדשות בפריפריה. ע"פ החלטה זו, זוגות צעירים ומחוסרי דיור אמורים לקבל הטבה בשווי של כ- 100,000 ש"ח עבור רכישת דירה חדשה באזורי הפריפריה. הטבה זו תתחלק

## נושא שלישי – סיוע ברכישת או בניית דירה - קושי בקבלת משכנתאות ומענקי מקום

בין מענק של 60,000 ש"י עם רכישת הדירה ובין סבסוד של כ- 40,000 ש"ח של עלות פיתוח הקרקע. ההטבה אמורה לחול על רוכשי דירות חדשות ברשימת יישובים שנקבעו ע"פ קריטריונים שוויוניים לכל מי שאין בבעלותו דירה וזאת ללא כל קשר עם הכנסותיו, מספר ילדיו, לאומו או מינו.

רשימת היישובים שפרסם משרד השיכון במסגרת תכנית זו כוללת עשרה יישובים ערביים שהם: אל-סייד, בועיינה-נג'דאת, חורה, כפר-מנדא, יפיע, רהט, נחף, נצרת, סח'נין, מעלות תרשיחא וישוב מעורב אחד שהינו עכו.

מתוך סקירה של תוצאות המענק, מצאנו כי רק 4 זוגות צעירים מנצרת ניצלו את המענק. אם נעיין בערים המופיעות ברשימת משרד השיכון, נמצא שעכו, סח'נין ונצרת בהם סיירנו כולן מופיעות ברשימה זו. אולם, במציאות זה נראה אחרת וביישובים אלה הטבה זו אינה מיושמת בכלל. בסח'נין למשל, שיווקו של הפרויקט החדש נכשל פעמים רבות בגין צפיפויות לא מתאימות וסיבות אחרות, כך שהשיווק בפועל התחיל רק לאחרונה וקונים רבים לא נהנו מההטבה, אשר הוקפאה באוגוסט 2013. בסיוור נצרת לעומת זאת, עלתה הטענה שמשרד השיכון מעביר את הסובסידיה לרכישת דירה ליזם במקום לקונה הפוטנציאלי והדייר מקבל אותה בצורת הנחה במקום כסף נזיל ושווה ערך לצרכי משכנתא והסדרים כספיים אחרים. נוסף על כך, עלתה הטענה כי מענק זה מתמוסס מול העלאת מחירים של אותן דירות מצד היזמים והעדר פיקוח על המחירים.

יש להדגיש, כי מהממצאים לעיל ניתן להבין כי קבלת סובסידיה (משכנתא או מענק) ממשלתית לתמיכה בהשגת דיור בתוך היישובים הערביים, מהווה אחד החסמים המהותיים שקיים צורך לבחון לעומק על מנת להעלות את הנתונים ולהתוות דרך פעולה לשינוי המצב.

## נושא רביעי – נכסי רשות הפיתוח

נכסי הנפקדים הנמצאים באחריות רשות הפיתוח נמצאים ברובם בערים המעורבות. חברת עמידר מנהלת את הנכסים על פי הרשאה מרשות מקרקעי ישראל, והיא אחראית גם על מכירת הנכסים. דיירים המתגוררים בנכסים מתמודדים כיום עם שתי סוגיות: **דרישת המדינה לשיפוץ המבנים**, שרבים מהם נמצאים במצב ירוד, והחלטת רמ"י למכור את הנכסים. הסוגיות כרוכות זו בזו, כאשר מבנים במצב רעוע במיוחד עלולים להיות מוצעים למכירה בשוק הפרטי כאשר לדייריהם אין את המשאבים הדרושים לשיפוץ או רכישה.

ככלל, גישת המדינה לנכסי רשות הפיתוח היא כאל נכס כלכלי שעשוי להניב רווחים, ולא כאל מלאי דיוור זול, או כאל נכס בעל משמעות ובעלים היסטוריים. נכסים אלו נמצאים בלב המחלוקת והקונפליקט הפוליטי בין האוכלוסייה הערבית-פלסטינית לבין מדינת ישראל, בגלל הקשר לזכויות של הבעלים המקוריים של הנכסים, שחלקם עדיין גרים בתוך הנכס, וחלקם פליטים. הזכויות של הבעלים ההיסטוריים של הנכס, בין אם הם הגרים בנכס, או פליטים, עומדים בלב הקונפליקט הפוליטי הפלסטיני-ישראלי. מוסדות המדינה ניסו להתעלם ולהעלים את הקונפליקט הקיים סביב נכסים אלו. מכירת נכסים אלו בשוק החופשי, תוך מודעות לאי היכולת של הגרים בתוכם לרכוש אותם או להמשיך לגור בהם, נתפסת על ידי רבים כניסיון של המדינה להעלים את המשמעות הפוליטית של נכסים אלו.

עד לפתרון הסכסוך הפוליטי סביב נכסים אלו, נכסים אלו נתפסים כפתרון לבעיית הדיוור לתושבים שגרים בתוכם, תוך הבטחת הזכויות של הבעלים ההיסטוריים (באם הם שונים). האמון של דיירי הנכסים ברשות הפיתוח ובעמידר הוא נמוך, והתושבים טוענים שלרשות הפיתוח ולעמידר אין עניין בפיתוח הנכסים בהם מתגוררת האוכלוסייה הערבית.

**עלויות שיפוץ המבנים:** דיירים מוגנים בנכסי רשות הפיתוח מחויבים להשתתף בחצי מעלויות השיפוץ בדירותיהם ובשטחים המשותפים בנכס. עמידר ורשות הפיתוח משאירים התמודדות עם דירות במצב פיזי המידרדר לדיירים עצמם. לרוב, היכולת של תושבי הנכסים בשכונות היא מוגבלת, ואין ביכולתם להתמודד עם עלויות שיפוץ המבנים. גם דרישות הרשויות להשתתפות בנכס עלולות להיות לא-מידתיות. למשל, יש מקרים בהם דיירים מתגוררים בדירה אחת מתוך נכס גדול, שמבחינת רשות הפיתוח מהווה יחידה אחת. בנוסף, חלק מהמבנים נמצאים במצב רעוע במיוחד, והדיירים נדרשים להסכים לשיפוץ או למכירה על מנת להישאר לגור בהם.

דייר מוגן: מי שמחזיק בדירה או בעסק ושילם עליו דמי מפתח; דייר שלא שילם דמי מפתח אך נכנס לנכס לפני שנת 1940; דייר שהיה זכאי להחזיק בנכס ביום 1968/8/20 שבחזרה השכירות לא צויין במפורש כי חוק הגנת הדייר לא חל עליו; כל בן משפחה שהפך לדייר מוגן לאחר שעברה אליו הזכות מהדייר המוגן המקורי; דייר שנכנס לנכס לאחר 1968/8/20 ובחזרה נכתב כי יקבל מעמד של דייר מוגן.



## נושא רביעי – נכסי רשות הפיתוח

כאשר הנכסים ממוקמים באזורי ביקוש (יפו, עכו העתיקה), ישנו אינטרס ברור של המדינה למכור את הנכסים ברווח, במקום להשקיע בשיפוצם. אחד הנושאים הבולטים שעלו בסיוורים היה חשיבות העבודה מול מוסדות עמידר ורשות הפיתוח על שימור ופיתוח הנכסים, במטרה לשמור על זכויות דיירי "הדיוור המוגן" וכן על מאגר קיים של דיוור בר השגה לאוכלוסיה ערבית. מכירת נכסי רשות הפיתוח: דיירים מוגנים המתגוררים בנכסים זכאים להנחה משמעותית ברכישתם, אך דיירים רבים אינם מנצלים את זכויותיהם לרכישה. בין הסיבות לאי-מימוש

### הזכויות:

- תנאים מקשים במכרזים: החלטה מס' 921 של מינהל מקרקעי ישראל מאפשרת את מכירת נכסי רשות הפיתוח ליזמים או רוכשים פרטיים אחרים, שאינם דיירי המקום ההיסטוריים. זאת, במידה שהדייר לא יוכל לרכוש את הנכס בו הוא חי. הקליניקה המשפטית בחיפה והאגודה לצדק חלוקתי מובילים פרויקט לקמפיין ונייר מדיניות לשינוי ועדכון תנאי המכירה. הקליניקה, בשיתוף עם עמותת ידיד, הגישה עתירה נגד ההחלטה מס' 921 בבקשה לעצור את מכירת נכסי ר"פ לידיים פרטיות, עד להכנת תוכנית שתייעד ולו חלק מנכסי רשות הפיתוח לצרכים חברתיים, לרבות לדיוור ציבורי.
- חסמים כלכליים: היעדר אמצעי מימון או הלוואות, ומחירים גבוהים באזורי ביקוש. בעיר העתיקה בעכו, למשל, מתקיים תהליך ג'נטריפיקציה (דחיקת תושבים) מואץ, מצב שמדיר את התושבים מעוטי האמצעים, מכיוון שאין להם את היכולת לקנות את הנכס. מצב זה עלול להוביל למכירת הנכס לגורם שלישי ולבסוף לפינוי הדייר.
- היעדר מודעות לזכויות: מיצוי זכויות הדיירים הוא סוגיה בפני עצמה המצריכה התמודדות. דיירים רבים אינם מודעים לפרטים כגון שלבי התהליך של מכירת הנכסים ותנאי הרכישה, ואינם יכולים להעריך את כדאיות הרכישה בהתאם ליכולותיהם. קיימת בעיה של היעדר מידע זמין, במיוחד בערבית, והיעדר ליווי מקצועי – משפטי, הנדסי, שמאי וקהילתי.
- בנכסי רשות הפיתוח קיימת בעיה נרחבת של "פלישה" לנכסים: דייר יכול להיות מוגדר כפולש מסיבות רבות, אשר חלקן נובעות מהצורך להתאים את הנכס לצרכי המשפחה המשתנים לאורך זמן. הגדרת הפלישה הינה מחמירה, ומשמשת את הרשויות כאמצעי למניעת זכויות מדיירים, במיוחד באזורי ביקוש.



## נושא חמישי – הפליה, חסמים והיעדר מימוש של תכניות סיוע לפרט

שני מסלולי התמיכה העיקריים של משרד הבינוי והשיכון הם דיור ציבורי והשתתפות כספית בתשלום שכר דירה בשוק הפרטי.

דיור ציבורי הוא משאב שנמצא במחסור בכל הארץ ומאגר הדיור הציבורי הולך ומתמעט בשל היעדר מדיניות של חידוש והגדלת הדיור הציבורי, לאור מכירה של דירות לדיירים ותיקים ולאור הגידול באוכלוסייה. ביישובי האוכלוסייה הערבית, דיור ציבורי הוא לא משאב במחסור, הוא כמעט ולא קיים ואף פעם לא היה קיים.

להיעדר של דיור ציבורי יש משמעות רבה לגבי חסרי הדיור באוכלוסייה הערבית. בהיעדר דיור ציבורי בישובים אלו, החלופה המוצעת היא סיוע כספי כהשתתפות בתשלום בשכר דירה. הסיוע הוא גבוה משמעותית לזכאים שממתינים לדיור ציבורי, אולם בהיעדר דיור ציבורי בישובים, משרד הבינוי והשיכון אינו רואה בתושבים הערבים כזכאים לדיור ציבורי, גם אם הם עומדים בתנאי הזכאות הכלליים מבחינת הכנסה, מספר ילדים, גיל וכדומה. לכן, אלו מקבלים סיוע נמוך יותר, ולא על תקן ממתינים לדיור ציבורי. מצב זה יוצר הפליה בין זכאים יהודים לערבים. לאחרונה המליצה ועדת אלאולף לתקן עיוות זה.

בעיה נוספת היא שמתן סיוע בשכר דירה הותנה עד ליוני האחרון בכך שבישוב ישנו שוק שכירות המונה לפחות 5% מיחידות הדיור. בהיעדר שוק שכירות, או בשל מחסור בנתונים, הוצאו מרשימת הישובים שבהם ניתן לממש את הסיוע חלק ניכר מהישובים הערביים. התוצאה הייתה ש לפי נתוני מרכז המחקר של הכנסת משנת 2009, רק 3.4% מתקציב הסיוע בשכר דירה מועבר לתושבי יישובים ערביים (לא כולל ערים מעורבות). בניכוי תקציב הסיוע לעולים חדשים, הסיוע ביישובים ערביים עומד על 1.6% בלבד.

סעיף זה בנוהל נפסל על ידי בית המשפט לעניינים מנהליים בירושלים בעקבות עתירה שהגישה האגודה לזכויות האזרח. לאור זאת יתאפשר לזכאים לממש הסיוע ב-50 מועצות מקומיות ערביות נוספות, שבהן מתגוררים כ-490 אלף תושבים (34% מהאוכלוסייה הערבית בישראל). אולם, משרד השיכון הודיע כי סכומי הסיוע בישובים קטנים יהיו נמוכים יותר בכשליש מסכומי הסיוע בישובים הגדולים.

חסם נוסף שמונע את מיצוי הזכות לסיוע הינו ההתניה כי לא ניתן לקבל סיוע מקרובי משפחה. לאחרונה מסר משרד השיכון כי ההגדרה של קרובי משפחה תורחב וזו תכלול לא רק הורים, בן

## נושא חמישי – הפליה, חסמים והיעדר מימוש של תכניות סיוע לפרט

זוג וילדים אלא גם סבים, נכדים, אחים, אחיינים ודודים, לרבות בני הזוג של אלו וכן קרובים של בן הזוג, בהתאם לאותו פירוט. בישובים של החברה הערבית יש שוק שכירות מצומצם והדבר יכול להקשות על מציאת דירה מתאימה. כמו כן, מבחינה תרבותית-חברתית, קיים לעיתים צורך לשכור דירה בקרבת בני המשפחה, והדבר מחייב שכירת דירה מקרובים.

תכנית סיוע לפרט שמגבשת הממשלה נכון למועד כתיבת שורות אלו, היא מתן הטבת מע"מ למי שרוכש את דירתו הראשונה מקבלן. לפי הצעת החוק כלל הזכאים יוכלו לקבל את ההטבה על דירות ששיווין עד 950,000 ש"ח אך מי ששירת בשירות צבאי/לאומי יוכל לממש את ההטבה גם על דירות עד 1,600,000 ש"ח. הקואליציה לדיוור בר השגה פועלת למיגור הפליה זו.



## נושא שישי – העלאת מודעות להזדמנויות של התחדשות עירונית המשלבת כלים ליישום דיוור בר השגה ביישובים ערבים

בחלק מן הערים הערביות, ובשכונות בערים המעורבות בהן מתגוררת אוכלוסייה ערבית קיימת פוטנציאל פיזי לקידום פרויקטים להתחדשות עירונית, כאלה שיתאימו לאוכלוסייה ולמאפייני הפיתוח הקיימים בתוך היישובים הערביים ובתוך השכונות הערביות בערים המעורבות, וגם יספקו פתרונות לדיוור עבור משקי בית רבים. במקביל יש מקום לפתח בניה לשכירות, לשם הגדלת היצע הדיוור למשפחות חסרות קרקע או אמצעים.

פרויקטים להתחדשות עירונית יכולים בהחלט להבטיח מתווים ודרכים ליישום דיוור בר השגה. אחד הכלים הינו שימוש במנגנון התחדשות עירונית בתוך שטחי פיתוח קיימים, להעלאת אחזי בנייה ולהבטחת היצע של יחידות דיוור לשכירות. למרות שבנייה לשכירות עודנה תופעה מקומית ביישובים הערביים במיוחד, דוגמאות לביקוש נראו בסיוור בטייבה. כיום, חסרים נתונים המצביעים על קיומה של בנייה לשכירות ביישובים הערביים, או נתונים המצביעים על הביקוש לבנייה כזאת.

תהליך הלימוד שתואר לעיל, מצביע על קיומו של ביקוש זה, אולם מצביע על חסמים במימוש הקשורים במודעות לחשיבות הבנייה לשכירות הן בקרב תושבים, והן בקרב השלטון המקומי, ובנכונות הקיימת של גורמי ממסד להשקיע בסוג כזה של בנייה.

בסיוורים נראו כמה סוגיות מרכזיות הקשורות בקידום תכניות להתחדשות עירונית בתוך היישובים הערביים והשכונות הערביות בתוך הערים המעורבות:

- 1. הדרת שכונות ערביות ממאמצי התחדשות עירונית:** בעיר התחתית בחיפה נבחנו שני מוקדים עיקריים שיכולים להתאים לביצוע תכניות של התחדשות עירונית: ציר שדרות בן-גוריון במושבה הגרמנית (ציר תיירותי) וקמפוס הנמל (ציר חינוכי-אקדמי). קיים גם כן מוקד שלישי מתוכנן שהוא פתיחת חזית הים (באזור שכונת אל-עתיקה ובת גלים). בנוסף לכך, כיום קיימות מספר תכניות בניין עיר שמתייחסות לפיתוח ברובע ומטרתם החייאת העיר התחתית, צמצום הפערים בינה לבין הכרמל והפיכתה למוקד עירוני. השכונות הערביות באזור אינן כלולות בתכניות אלו.
- 2. חוסר מנגנון כלכלי להתחדשות עירונית:** בשיכון וולפסון בעכו יש פוטנציאל לעיבוי על פי אמות מידה אדריכליות, אך בהעדר אטרקטיביות כלכלית נדל"נית לא קיים מנגנון או מסלול סיוע המאפשר החייאת המתחם ותוספת יחידות דיוור שיספקו מענה למשקי בית ולמשפחות ערביות המתגוררות בעכו. תכניות להתחדשות עירונית חייבות לכלול מנגנונים כלכליים ממשלתיים שיבטיחו את יישומם של תכניות התחדשות עירונית דרך סובסידיה ממשלתית בלבד.



## נושא שישי – העלאת מודעות להזדמנויות של התחדשות עירונית המשלבת כלים ליישום דיוור בר השגה ביישובים ערבים

**3. אי התאמה למסלולי ההתחדשות העירונית הקיימים:** בנצרת, למשל, מרכז העיר מותאם להתחדשות עירונית מבחינת תב"ע ותשתיות, אך העיר מתקשה לקדם את המרכז האורבני שלה (המאופיין במלאי דיוור ובפעילות מסחרית- עירוב שימושים) במסלול הרשויות המקומיות. מסלול הרשויות המקומיות מציב תנאי סף שעלולים להוות מגבלה על ביצוע התחדשות עירונית ביישובים ערביים:

**א. מכפילי ציפוף גבוהים מאוד:** מספר יחידות הדיוור המוצע חייב להיות גדול פי כמה מהמספר הקיים בפועל, כאשר נתון זה מושפע מערך הקרקע ומההטבות הניתנות ליזם. המכפיל נמוך יותר בקרקע פרטית, אך יש לבדוק את התאמת ההטבה למציאות ביישובים הערביים.

**ב. כמויות מינימום ומקסימום של יחידות דיוור** או יחידות עסקיות במצב הקיים (לא יותר מ-500 ולא פחות מ-24): יש לבדוק האם הגדרה זו מותאמת להגדרת יחידות הדיוור במרכזי היישובים הערביים.

**ג. הגבלה על ריבוי בעלויות בחלקות הקיימות בשטח:** מדובר במצב נפוץ ביישובים ערביים. כמו כן אין התייחסות למצבי בעלות מורכבים האופייניים ליישובים ערביים.

**ד. דרישת סף לפתרונות תשתית:** אישור מתחם להתחדשות עירונית מותנה בתכנון או הקמה של פיתרון קצה לביוב. ביישובים ערביים רבים היעדר פתרונות קצה מהווה חסם תכנוני ליחזמות מסוגים רבים.

## נושא שביעי – ניהול ותחזוקה של המרחב המשותף

בסיוורים שערכנו בערים סח'נין ונצרת ראינו דוגמאות רבות של הזנחת המרחב המשותף באזורים של בתים משותפים. הזנחת המרחב המשותף עשויה לגרום לרתיעה מבנייה רוויה ולכישלון בשיווק פרויקטים עתידיים לבנייה מסוג זה בישובים ערביים.

לדוגמא, בפרויקטים חדשים לבניה רוויה לגובה בנצרת, כגון הפרויקט שנלר בו נבנו כ- 850 יחידות דיור בבניינים של שש קומות, במסגרת פרויקט ששיווקו החל בשנת 1999 ושהבנייה בו הסתיימה בשנת 2007 בצפיפויות של בין 4-10 יח"ד לדונם, קיימת בעיה קשה מאוד של ניהול הבתים המשותפים. תחושת הניכור הגוברת בשכונות החדשות מביאה לתופעות של ונדליזם ואלימות ובכך שכונות אלה הופכות עם הזמן למוקדי אלימות חדשים והבעלים מתחילים לחפש שוב פתרונות דיור חלופיים. הבעיה הזו מחמירה חרף המחסור המאסיבי בשטחי ציבור ומרחבים בטוחים אשר תורמים לחיי הקהילה ומשביחים ללא ספק את חוויית הדיור.

בעיה זו עלתה גם כן בסח'נין טרם שווק הפרויקט בבנייה רוויה ואף עמדה כחסם מרכזי בשיווקו. חוויות העבר ופרויקטים כושלים מהסוג הזה מעודדים את הסטריאוטיפים השליליים שיש למבקשי הדיור לגבי הדיור המשותף והבניה הרוויה, ועלולים אף להכשיל פרויקטי ענק בישובים ערביים. כיום, בגלל הזנחת החללים המשותפים והיעדר תרבות דיור משותף, מבקשי דיור רבים עלולים לסלוד מהרעיון של רכישת בית בפרויקט רב-קומתי מחשש שערך הנכס ייפגע בגין ונדאליזם ושאיכות החיים תהיה ירודה.

## נושא שמיני - אוכלוסייה מחוסרת קרקע

רוב עתודות הקרקע ביישובים היהודיים הינם בבעלות ציבורית ומזה נגזרים גם הליכי התכנון, פיתוח, שיווק ומימוש פשוטים יותר מאשר ביישובים הערביים. לעומתם, ביישובים ערביים יש מחסור בעתודות קרקע לפיתוח לכלל צרכי היישוב, ובראש ובראשונה לדיור. מחסור זה חמור במיוחד לאור העובדה שאין ביישובים הערביים כמעט אדמות מדינה ורוב הפיתוח המקומי מושתת על קרקעות פרטיות.

מבנה הבעלות על הקרקע הוא בבסיס בעיית הדיור ביישובים הערביים וילך ויחריף עם השנים. על כן יש להבחין בין קבוצות שונות בתוך יישובים אלה ברמת המדיניות ולקדם גם במסגרת התכנון וגם במדיניות הצעות פרגמטיות למתן עדיפות/קדימות ופתרון מגורים לאוכלוסייה מחוסרת קרקע. בחלק מהיישובים קבוצת מחוסרי הקרקעות יכולה להגיע לכ- 60-70% מכלל אוכלוסיית הביקוש!

כיום, נדרשות עתודות של קרקע בבעלות ציבורית כדי לתת מענה לצרכי הדיור של האוכלוסייה שאין ברשותה קרקע פרטית. התכניות המקומיות והמפורטות המקודמות למען מתן פתרונות לצרכי דיור וצרכים אחרים, חייבות לכלול אחוז מסוים של קרקעות בבעלות לא פרטית, על מנת לאפשר יישום של כלים ומתווים לדיור בר השגה, שהזכרו לעיל בדו"ח זה.

## נושא תשיעי – העדר התייחסות פרטנית לצרכי החברה הערבית בעת תכנון ישוב מעורב או שכונה בתוך ישוב מעורב

בעיות הדיוור של התושבים הערבים הגרים בערים מעורבות מסועפות ומשונות, והסיוורים שנערכו בערים; לוד, חיפה ועכו רק הדגישו את חומרת הבעיות הללו. מצוקתם של הערבים בערים המעורבות נופלת לעתים קרובות בין הכיסאות, כאשר מחד גיסא רוב המאבק הציבורי של המנהיגות הערבית בישראל מתמקד סביב סוגיות הקרקע והדיוור בישובים הערביים, ומאידך גיסא הרשויות המקומיות בערים המעורבות מתעלמות מהצרכים הייחודיים של תושביהם הערבים. השכונות הערביות בערים המעורבות סובלות מהזנחה, הזדקנות, תקיעות בתכנון וחוסר כדאיות כלכלית עבור יזמים.

בשכונות הערביות בחיפה למשל, סובלים תושבי המקום ממצוקת דיוור קשה כתוצאה ממחסור בהיצע בנייני מגורים חדשים. מלאי הדיוור הקיים בעיר העתיקה ממוצא כולו, ותכניות מתאר חדשות נתקעות מראש ואינן מגיעות לשלב היישום. מיצוי המלאי הקיים ותקיעות התכניות גורמים בין היתר להזדקנות השכונה ולחוסר כדאיות כלכלית עבור יזמים. היזמים כיום מתרחקים מהשכונות הערביות ומעדיפים להשקיע בפרויקטים חדשים וענקיים במקום להשקיע בעיבוי הבינוי במקומות האפשריים המצומצמים ממילא. המצב הפיזי של מבני הדיוור בשכונות אלה הינו רעוע והחברות המשכנות מעמידות את תושבי המקום בפני שתי אפשרויות בלבד: לשפץ ע"פ כללים מקפידים או לקנות במחירי עתק שאין בידי הדיירים, כך שלדייר במבנים אלה נותרת אפשרות אחת ויחידה: לעזוב. זאת ועוד, קיימת בעיה חמורה של דור שלם שהינו הדור השלישי של שוכני נפקדים שבניהול עמידר, אשר מאבד את זכותו להמשיך ולהתגורר במבנה המגורים של הוריו.

בעיית המבנים הישנים המתפוררים אינה בעייתם של ערביי חיפה בלבד, אלא שתושבי העיר העתיקה בעכו חולקים איתם את אותה הבעיה. בעיות הדיוור בעכו העתיקה הן ברובן בעיות של תחזוקת נכסים ישנים מתפוררים, כשתהליכי הג'נטריפקציה מואצים בתוך העיר העתיקה, מה שמשאיר את התושבים מחוסרי היכולת מחוץ למשחק לרוב, מאחר ואין להם לא את היכולת לשפץ ולא את היכולת לקנות.

מחוץ לכותלי העיר העתיקה, מתגורר רוב לא מבוטל של ערביי עכו בשכונת וולפסון. בשונה מהעיר העתיקה בחיפה, בשכונה זו קיים פוטנציאל עיבוי ארכיטקטוני מצוין, אך בדומה לחיפה אין כיום עדיין מנגנון כלכלי שמאפשר את העיבוי הזה משום שאין בשיכון זה שום אטרקטיביות נדל"נית ורווחיות כלכלית עבור היזמים.

## נושא תשיעי – העדר התייחסות פרטנית לצרכי החברה הערבית בעת תכנון ישוב מעורב או שכונה בתוך ישוב מעורב

סוגיה נוספת המשותפת בין הערים עכו ולוד הינה סוגיית ההדרה המכוונת של התושבים הערבים מהיצעי בנייה חדשים בערים. הדרה זו נעשית בשתי דרכים עיקריות כאשר מדובר בעתודות בניה חדשות בערים: הראשונה היא דרך התארגנות אפרוירית של עמותות וקבוצות רכישה שנעשית לפני פרסום המכרז, והשנייה היא היצע של דיור לא מותאם לצרכי האוכלוסייה הערבית כגון דירות קטנות שלא מותאמות למשפחות מרובות ילדים.

סקר של ארגון "שתיל" שבדק חלק מתחומי החיים האורבאניים בערים מעורבות בישראל, מראה כי מצבם של הערבים בערים אלה גרוע, במיוחד בהשוואה למצבם של התושבים היהודים בשכונות הסמוכות.

## פרק 4 – המלצות למתווי פעולה

ההמלצות המפורטות להלן מתבססות בעיקר על תהליך הלימוד, ומחולקות לשלושה מתווי פעולה אפשריים:

1. קידום מול מקבלי ההחלטות בתוך מוסדות התכנון, ומוסדות הממשלה השונים.
2. קידום מול ועם הציבור המקומי ומקבלי ההחלטות המקומיים.
3. מחקרים ופעילות ציבורית שיכולה לתמוך ולהביא לשינויים.

נושא	קידום	קהל היעד	המלצות לפעילות/ מתווי פעולה
נושא ראשון	מקבלי החלטות	מקבלי החלטות	1. הפעלת חוק הוד"לים ביישובים הערביים למען זירוז הליך אישור תכניות המבטיחות יישום של דיוור בר השגה.
			2. טיפול בתכניות נקודתיות, תוך התייחסות לחסמים מהותיים המונעים את אישורם של תכניות.
			העלאת המודעות לחשיבות אישור התכניות תוך הבטחת כללי דיוור בר השגה.
השגה בתוך הישובים הערביים	מול הציבור המקומי/ הערבי	מול הציבור המקומי/ הערבי	1. ליווי מקצועי לרשויות המקומיות למען מינוי התנאים הדרושים לקידום התכנית.
			מעקב על תכניות תקועות בתוך מוסדות התכנון ודרכי הפעולה למען אישורם, והעלאת הנושא לשיח הציבורי והפוליטי.
נושא שני	הדרת הישובים הערביים מתכניות המעודדות שיווק של דיוור בר השגה	מקבלי החלטות	1. שילוב של מספר ישובים ערביים בכל התכניות הממשלתיות המאפשרות קידום הנושא של דיוור בר השגה: תכנית מחיר למשתכן/מחיר מטר, תכנית שיווק הקרקעות לקמת דיוור להשכרה ותכניות לעידוד בנייה להשכרה.
			2. התאמת מודלים שונים למאפייני האוכלוסייה הערבית, על מנת שתוכל לעמוד בתנאי המודל וליהנות מהתכניות השונות.
			1. העלאת המודעות לחשיבות ויעילות התכניות הקיימות, 2. הדגש על נושאים מהותיים כמו הבנייה להשכרה תוך התאמת מצב סטטוטורי לבנייה לשכירות ולתכניות הממשלה השונות.

## פרק 4 – המלצות למתווי פעולה

<p>1. בדיקת נתונים לגבי הביקוש לדירות להשכרה בתוך הישובים הערביים ולגבי ההיתכנות של אזורי המגורים השונים לאופי זה של בינוי ושיווק.</p> <p>2. פעילות ציבורית (המתבססת על נתוני המחקר) שמטרתה מענה לטענה כי לא דרוש בנייה להשכרה בתוך הישובים הערביים.</p>	<p>מחקרים</p>		
<p>עבודה מול מקבלי החלטות, הבנקים והרשויות השונות לשינויים בתנאים למען הנגשת המענקים והמשכנתאות לאוכלוסייה הערבית. בחינת הצורך בשינוי בתנאים למתן המשכנתאות בתנאים של בנייה בקרקע ללא פרצלציה</p>	<p>מקבלי החלטות</p>	<p><b>אפליה במשכנתאות ואי יישום מענק מקום</b></p>	<p><b>נושא שלישי</b></p>
<p>העלאת המודעות לאפשרויות ניצול הקיים, ולזכויות של התושבים.</p>	<p>מול הציבור המקומי / הערבי</p>		
<p>הכנת מחקר מקיף בעניין, הבוחן לעומק את הנתונים הקיימים, ומציע פתרונות אקטואליים המתבססים על מדדים ההולמים את המצב הקיים (למשל: הצעה למשכנתא שאינה מותנת ברישום מקרקעין רגיל, מענקים מותאמים לאופי הבנייה הקיים ועוד)</p>	<p>מחקרים</p>		
<p>הנושא מאוד טעון. קיים צורך להתחיל בהידברות עם מנהיגי האוכלוסייה הערבית על מנת לגבש הסכמות חופפות בעניין, במיוחד לאור מצבם של הדיירים שגרים כיום בתוך הנכסים; שינוי בנוסח החלטה מס' 921 ועצירת תהליך מכירת הנכסים.</p>	<p>מקבלי החלטות</p>	<p><b>נכסי רשות הפיתוח</b></p>	<p><b>נושא רביעי</b></p>
<p>1. העלאת המודעות לגבי הנושא, לימוד זכויות ועוד.</p> <p>2. בדיקת מסלולים לסיוע כספי לדיירים לשפץ או לקנות את הנכסים שלהם</p>	<p>מול הציבור המקומי/ הערבי</p>		
<p>ביצוע סקר מקיף שיכול לחשוף את הנתונים לגבי נכסים שנמכרים, מחירים וקונים</p>	<p>מחקרים</p>		
<p>שינוי בתנאים ובפרטי התכנון, לדאוג להכליל את האזרחים הערבים בתכנון הסיוע ולהסיר חסמים כמו תנאי סף של שירות צבאי.</p>	<p>מקבלי החלטות</p>	<p><b>הפליה, חסמים והיעדר</b></p>	<p><b>נושא חמישי</b></p>

## פרק 4 – המלצות למתווי פעולה

	מול הציבור המקומי/ הערבי	מימוש של תכניות סיוע לפרט	
העלאת מודעות, ותמיכה בבקשות מעקב אחרי ההתרחשות וניסיון לעורר עניין דרך ליווי זכאים לעניין בבקשות לקבל סיוע בתכניות השונות.	מחקרים		
1. התאמה של מסלולי ההתחדשות העירונית הקיימים לישובים הערביים, או פיתוח חדשים. 2. פיתוח מודל כלכלי-חברתי להתחדשות עירונית בריכוזי מגורים של אוכלוסייה ערבית לצורך הרחבת מלאי הדיוור 3. אין להסתפק במנגנונים הנסמכים על כוחות השוק בלבד, שיגרמו להדרת האוכלוסייה הערבית.	מקבלי החלטות	העלאת מודעות להזדמנויות של התחדשות עירונית המשלבת כלים	נושא שיש
העלאת המודעות לחשיבות יישום תכניות התחדשות עירונית, ולאופקי המימון הקיימים. העלאת מודעות לבנייה לשכירות	מול הציבור המקומי/ הערבי	ליישום דיוור בר השגה ביישובים ערבים	
בחינת היתכנות בשכונות מגורים ובשיכונים פוטנציאליים (בדיקת מצב בעלות, כושר נשיאה, מגבלות, צפיפויות בתב"ע ועוד).	מחקרים		
החדרת המנגנונים של "האגודה לתרבות הדיוור" (או הקמת גוף דומה לישובים הערביים) והטמעתם לתוך פרויקטים קיימים ועתידיים בתוך הישובים הערביים, תוך שיתוף פעולה עם השלטון המקומי ועידוד פיתוח המרחב המשותף והשטחים הציבוריים	מקבלי החלטות	ניהול ותחזוקה של המרחב המשותף	נושא שביעי
העלאת מודעות ועבודה קהילתית שתביא לארגון וועדי שכונות	מול הציבור המקומי/ הערבי		
עקב ולימוד על שינויים	מחקרים		
1. להעלות את הסוגיה והנתונים כבסיס לשינוי ולהתאמה של תכניות הממשלה השונים לקבוצה זו שנמצאת במצוקה. 2. עבודה מול רמ"ג על מנת לייצר מכרזים המיועדים למחוסרי קרקעות: שיווק ומעקב אחרי היישום.	מקבלי החלטות	אוכלוסייה מחוסרת קרקע	נושא שמיני
1. העלאת מודעות וצרכים.	מול הציבור		





## פרק 4 – המלצות למתווי פעולה

המקומי/ הערבי	2. מעקב אחרי מספר תכניות והעלאת נושא הצורך לדאוג לקבוצת מחוסרי הדיור לשיח הציבורי		
מחקרים	מעקב אחרי היישום של המכרזים	נושא תשיעי	העדר התייחסות פרטנית בעת תכנון ישוב מעורב
מקבלי החלטות	העלאת מודעות לחשיבות הנושא, ולחשיבות האינטגרציה שלו בתוך המסמכים שמכניסים המתכננים ומנהל התכנון		
מול הציבור המקומי/ הערבי			
מחקרים	הכנת חוברת שתשמש ככלי עבודה לאנשי המקצועי לזיהוי הצרכים של האוכלוסייה הערבית בעיר המעורבת ושילובה בתכנון.		

הנתונים המפורטים בטבלא לעיל מהווים בסיס להמשך פעולה של הקואליציה לדיור בר השגה, הארגונים החברים בה וארגונים אחרים למען יישום של דיור בר השגה בחברה הערבית, כאחד הכלים המרכזיים למען ניצול יעיל של המשאבים ולמען מתן פתרונות מגוונים ויעילים למצוקת הדיור של החברה הערבית.

## הקואליציה לדיוור בר השגה

הקואליציה לדיוור בר השגה בישראל מונה גופים חברתיים ואקדמיים, העוסקים בקידום זכויות האדם בתחום המשפט והתכנון, בליווי אנשי מקצוע. הקואליציה פועלת לקידום מודעות ציבורית למצוקת הדיוור במדינה ולזכותו של כל אדם לדיוור נאות ובהישג יד.

כמי שמסייעים למחוסרי דיוור ולדיירים במצוקה, אנו בקואליציה מוטרדים מהתהליכים שמתרחשים בשנים האחרונות בשוק הדיוור. אנו עדים לנסיגה דרמטית של המדינה ממעורבות בשוק הדיוור והעברה מגמתית של מרכז הכובד לשוק הפרטי. הממשלה מצמצמת במידה ניכרת את מעורבותה בתחומים כגון סבסוד משכנתאות, בניה של דיוור ציבורי ושיקום שכונות, ואינה מציגה אלטרנטיבות.

אנו רואים כיצד המשאבים המוקצים לדיוור יורדים באופן דרסטי בעשרים השנים האחרונות. מעורבות הממשלה צומצמה לכדי סיוע דל לעניים ביותר, וכמו שירותים ממשלתיים רבים, ברגע שהם הופכים לשירות לעניים בלבד, הם מקוצצים ולבסוף נעלמים.

השוק הפרטי בהתנהלו ללא כל פיקוח, מונע משיקולים של כדאיות כלכלית בלבד ואינו נותן מענה מספק לצרכים חברתיים של אוכלוסיות שונות ומגוונות, ביניהן משפחות עם הכנסה בינונית ונמוכה. כתוצאה מכך, יותר ויותר משקי בית מגלים, כי לא נותרה להם ברירה, אלא לבחור בין קורת גג לבין צרכים חיוניים אחרים.

תהליך נוסף שמטריד אותנו, ושכבר ניכר בשטח, הוא הפיכתן של שכונות רבות, ואף אזורים שלמים בתוך הערים המרכזיות, למקום מגוריהם של אנשים אמידים בלבד. גם שכונות שבעבר התגוררו בהם אנשים מרקע שונה ובעלי הכנסה שונה הפכו בשנים האחרונות להומוגניות. אוכלוסיה בעלת שיעור הכנסה נמוך יחסית נדחקה לאזורי מגורים בלתי נאותים. מאחר ומקום המגורים וסביבת המגורים משפיעים בצורה ניכרת על האפשרויות וההזדמנויות של האדם, התהליך שמתרחש במדינה הוא מדאיג, שכן הוא גורם להעמקת פערים ופגיעה נוספת בשוויון ההזדמנויות וליצירת ריכוזי עוני גדולים.

מודלים שונים לדיוור בר השגה מיושמים בשנים האחרונות במקומות שונים בעולם כאשר כל מדינה מתאימה לעצמה את המודל העונה לבעיותיה וצרכיה ביחס למנגנונים הקיימים. עם זאת, המשותף לכולן הוא שאחוז מסוים מהדירות משמש לדיוור בר השגה שמאפשר לשלב משקי בית בעלי הכנסה בינונית ונמוכה גם באזורים בהם מחירי הדיוור יחסית גבוהים, וכך למנוע את יצירתן של שכונות עוני ומצוקה לצד שכונות אמידות ומשגשגות.

באמצעות הצוות המקצועי העומד לרשותה, בוחנת הקואליציה את האמצעים הטובים ביותר לישראל, כדי לשנות את תמונת המציאות הקשה.

## על הארגונים השותפים בקואליציה

### • האגודה לזכויות האזרח בישראל:

האגודה לזכויות האזרח בישראל (ע"ר) פועלת מאז הקמתה בשנת 1972 להגנה על זכויות האדם ולקידומן, בכל מקום שבו הפגיעה בזכויות נעשית על ידי רשויות ישראליות בישראל ובשטחים. כיום האגודה מוכרת כארגון זכויות האדם הגדול, הוותיק והמוביל בישראל, והארגון היחיד העוסק בכל קשת זכויות האדם: משמירה על חופש הביטוי ועד מימוש הזכות לבריאות, מהגנה על זכויות האדם בשטחים הכבושים ועד לחופש הפולחן, ממאבק לשוויון אזרחי מלא ועד להגנה על הפרטיות שלנו באינטרנט.

### • האגודה לצדק חלוקתי:

האגודה לצדק חלוקתי פועלת לקידום ניהול והקצאה צודקים, שקופים ושוויוניים של משאבי קרקע וסביבה בישראל, מתוך החשיבות החברתית העצומה של משאבים אלו. האגודה פועלת במספר מישורים במקביל: ניטור וניתוח המדיניות המשאבית ("הלנד-וואטש"), קידום פעילות משפטית והוצאת ניחולטר חודשי, המסכם את ממצאי "הלנד-וואטש" בגיליונות מרוכזים. האגודה לצדק חלוקתי פועלת לקידום מטרותיה במספר ערוצים, ובהם הקמת בסיס מידע שירכז את כל החומרים הנוגעים למדיניות המקרקעין; הפצת עלונים חודשיים על המתרחש בתחום זה; פעולה במגוון של אמצעים משפטיים וציבוריים אל מול מקבלי ההחלטות בתחומים אלו - באמצעות הגשת ניירות עמדה, הופעה בוועדות הכנסת, פניות אל היועץ המשפטי לממשלה ומבקר המדינה ועוד. האגודה גם רואה חשיבות בשיתוף המידע הנאסף על ידה עם ארגונים עמיתים.

### • במקום – מתכננים למען זכויות תכנון:

עמותת במקום – מתכננים למען זכויות תכנון הוקמה ב-1999 על ידי מתכננים/ות ואדריכלים/ות, במטרה לחזק את הקשר בין מערכות התכנון לזכויות האדם. העמותה פועלת בכלים מחקריים ומקצועיים כדי לקדם שוויון זכויות וצדק חברתי בתחומי התכנון, הפיתוח והקצאת משאבי קרקע, ומסייעת לקהילות המצויות בנחיתות מקצועית, כלכלית או אזרחית בכל הנוגע למימוש זכויותיהן בשדה התכנון. 'במקום' פעילה בכל רחבי הארץ ומייצגת בעמדתה אינטרס ציבורי למען שקיפות בהליכי התכנון והקצאת משאבים הוגנת ושוויונית בתחומי התכנון והפיתוח. במטרה להפיץ מידע ולהעמיק את המודעות לזכויות תכנון כזכויות אדם בסיסיות, בקרב אנשי מקצוע ומקבלי החלטות ובקרב הציבור הרחב, וכדי לעודד דיון מושכל ומקצועי בנושאים שעל סדר יום העמותה, מפרסמת עמותת במקום באופן קבוע מחקרים, ניירות עמדה ודוחות בנושאי תכנון זכויות אדם.

## על הארגונים השותפים בקואליציה

### • שתיל – שירותי תמיכה וייעוץ לקידום שינוי חברתי:

שתיל הוא מרכז המספק שירותי תמיכה וייעוץ לקידום שינוי חברתי בישראל. מאז היווסדו בשנת 1982, על ידי הקרן החדשה לישראל, פועל שתיל בשורה הראשונה של המאבק לשינוי חברתי בישראל.

שתיל פועל למען צדק חברתי וכלכלי, זכויות האדם והאזרח, פלורליזם דתי ותרבותי, עולי אתיופיה וחבר העמים לשעבר, מזרחים, קידום זכויות הפלסטינאים תושבי ישראל וקידום נושאי סביבה וקהילה.

עם משרד ראשי בירושלים וחמישה סניפים ברחבי הארץ, מסייע שתיל ליותר מ-1,000 ארגונים והתארגנויות לשינוי חברתי בשנה, בשלבי הקמתם ובפעולתם השוטפת.

### • המרכז הערבי לתכנון אלטרנטיבי:

המרכז הערבי לתכנון אלטרנטיבי (מעל"א), הינו ארגון לא ממשלתי ללא מטרת רווח, הפועל בישראל. הארגון נוסד ונרשם כעמותה בתחילת שנת 2000.

הקמת המרכז קיבלה את ברכת הוועד הארצי של ראשי הרשויות המקומיות הערביות, וועדת המעקב העליונה לענייני האוכלוסייה הערבית וגורמים ציבוריים ופוליטיים, המייצגים את הציבור הערבי בישראל.

מעל"א הציב לעצמו, כמטרה עיקרית, את ייצוג האינטרסים והצרכים האמיתיים של האוכלוסייה הערבית-פלסטינית בישראל בתחומי התכנון, הקרקע, הדיור, הצמיחה והפיתוח. בתחילת שנת 2004, הכיר משרד הפנים במעל"א כגוף ציבורי עפ"י סעיף 100 לחוק התכנון והבניה 1965.

### • סיכוי – עמותת לקידום שוויון אזרחי:

עמותת סיכוי היא ארגון חברה אזרחית, משותף ליהודים וערבים, אזרחי המדינה, אשר נוסד בשנת 1991, במטרה לקדם שוויון מלא בין האזרחים הערבים-פלסטינים לאזרחים היהודים בישראל.

סדר היום של העמותה ופעילותה נגזרים מדיאלוג שוטף וגלוי בין הערבים והיהודים, חברי הצוות המקצועי והוועד המנהל, אשר באים מן הזרם המרכזי בציבור שלהם.

הייעוד של עמותת סיכוי הוא לקדם שוויון, בכל התחומים והרמות, בין האזרחים היהודים והערבים-פלסטינים בישראל.

לעמותה ועד מנהל משותף ושני מנהלים, ערבי ויהודי.

### • הקליניקה האורבאנית, האוניברסיטה העברית

הקליניקה האורבאנית שבאוניברסיטה העברית הינה גוף אקדמי הפועל להטמעת שיקולים חברתיים בתכנון, וליצירת מרחבים עירוניים משגשגים בישראל. הקליניקה פועלת בשיתוף פעולה עם מקבלי החלטות בשלטון המרכזי והמקומי, עם סטודנטים ואקדמאים, ועם ארגוני חברה אזרחית כדי לקדם פרויקטים, מחקרים, וקורסים הנוגעים לתכנון ולעירוניות.